



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Dorfzentrum – altes Gemeindehaus

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 12. April 2018

Mitwirkung: vom 11. März 2019 bis 9. April 2019

Öffentlich aufgelegt vom 11. März 2019 bis 9. April 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 12. Juni 2019

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Genehmigung durch den Regierungsrat

Genehmigungsvermerk:

mit RRB Nr. 2019-001517 vom: 11. Dezember 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 6. Februar 2020



Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: Genehmigung, 27.09.2019

AENDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom 12.5.1998

Geänderte BNO-Bestimmungen, Genehmigungsinhalt

§ 4 Sondernutzungsplanung

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- und Gestaltungsplan vorliegt.
- ² Mit dem Gestaltungsplan Dorfzentrum – altes Gemeindehaus muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
 - Entlang der Dorfstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte öffentliche oder private Nutzungen (z.B. Dorfmuseum, Ladenlokale, Dienstleistungen, Büroräumlichkeiten) anzuordnen. In den oberen Geschossen sind Büronutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
 - Das Erschliessungskonzept muss mit dem Kantonsstrassenprojekt abgestimmt werden. Zudem ist eine dem örtlichen Bedarf gerechte MIV-, Rad- und Fussverkehrsinfrastruktur sicherzustellen.
 - Es ist eine situationsgerechte Lärmschutzarchitektur durch die Positionierung und Dimensionierung der Baufelder sowie durch Vorgaben zur Nutzung vorzusehen.
 - Die Entwicklungsstrategie Dorfzentrum – altes Gemeindehaus bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.



KANTON AARGAU

GEMEINDE SAFENWIL

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

ÄNDERUNG DER BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Öffentliche Auflage vom: 27.01.2004

bis: 25.02.2004

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 14.05.2004

Gemeinderat Safenwil

Der Gemeindeammann

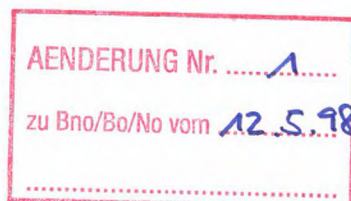
Der Gemeindegemeinderat

Dr. Breyer

Gloor

Genehmigt durch den grossen Rat:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 1. März 2005



Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatschreiber:

[Signature]

Aarau, 14. April 2004

ACKERMANN + WERNLI, AARAU

Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt ergänzt: *(Neuer Text kursiv)*

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Bauzonen

§ 13a Spezialzone Kompostieranlage

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 46 Ortsbildschutz

§ 46a Schützenswerte Objekte von kommunaler Bedeutung

Folgende Artikel werden neu oder verändert in die BNO aufgenommen:

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Bez./Farbe	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenz- abstand klein	Grenz- abstand gross	Gebäuelänge ohne MLZ	Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Kernzone	K braun			10 m*	14 m*	4 m*	4 m*	25 m*	III	§ 6
Wohnzone 2	W2 orange	2	--	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	--	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	III	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.6	11 m	15 m	6 m	12 m	25 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	3	0.7	11 m	15 m	5 m	9 m	25 m	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	--	--	20 m*	20 m*	4 m	4 m	--	III	§ 11
Spezialzone Autoabbruch	SPA violett schraffiert	--	--	--	--	4 m	4 m	--	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA grau	--	--	--	--	--	--	--	II	§ 13
<i>Spezialzone Kompostieranlage</i>	<i>SK dunkel- braun</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>		<i>§ 13a</i>

Die mit einem * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert festlegen oder bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 13a

¹ *Die Spezialzone „Kompostieranlage“ dient zum Betrieb und Unterhalt einer Kompostieranlage für Grünabfälle.*

² *Bauten, Anlagen und Werke dürfen nur errichtet werden, wenn sie für die Nutzungsziele der Spezialzone notwendig sind.*

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

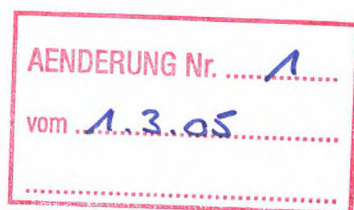
§ 46a

Die im Bauzonenplan violett umrandeten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume) zulässig.



Gemeinde Safenwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)



neue Bestimmungen = *kursiv*
In Klammern = Verweis auf bisherige BNO

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich

§ 1	<i>Geltungsbereich</i>	5
§ 2	<i>Übergeordnetes Recht</i>	5
§ 3	<i>Personenbezeichnung</i>	5

2. Raumplanung

§ 4	<i>Sondernutzungsplanung</i>	5
-----	------------------------------	---

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5	Bauzonen	6
§ 6 (34)	Kernzonen	7
§ 7 (30)	Wohnzone W2 zweigeschossig	7
§ 8 (31)	Wohn- und Gewerbezone WG2 zweigeschossig	8
§ 9 (32)	Wohnzone W3 dreigeschossig	8
§ 10 (33)	Wohn- und Gewerbezone WG3 dreigeschossig	8
§ 11 (35)	Gewerbezone G	8
§ 12 (36)	Spezialzone Autoabbruch SPA	9
§ 13 (37)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	9

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14 (38)	Landwirtschaftszone L	9
§ 15	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	9

3.3 Schutzzonen

§ 16 (39)	Natur und Landschaftsschutz	10
§ 17 (40)	Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege	10
§ 18 (45)	Schutz der Magerwiesen und des Riedlandes	10
§ 19 (41)	Naturschutzzone, spez. Bestimmungen	11
§ 20 (44)	Uferschutzstreifen im Kulturland und im Baugebiet	11

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21 (46)	Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder	12
§ 22 (47)	Landschaftsschutzzone	12

3.5 Schutzobjekte

§ 23	(48)	Schutz der Hecken, Feld- und Ufergehölze	13
§ 24	(49)	Schutz von Einzelbäumen	13
§ 25	(42)	Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine	13
§ 26	(43)	Schutz der Bäche und Weiher	14
§ 27	(53)	Übriges Gebiet	14

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 28	(68)	<i>Ausnutzungsziffer</i>	14
------	------	--------------------------	----

4.2 Gewerbe

§ 29		<i>Gewerbe</i>	14
------	--	----------------	----

4.3 Abstände

§ 30		<i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i>	15
§ 31		<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	15
§ 32	(73)	Mehrlängenzuschlag	15

4.4 Arealüberbauung

§ 33	(89)	Voraussetzungen	16
§ 34	(90)	<i>Abweichungen von der Bauweise</i>	16
§ 35	(91)	Bewilligungsverfahren	16

5. Bauvorschriften

§ 36	(80)	Anordnung der Garagen und Abstellplätze	17
§ 37	(81)	Garagenvorplätze, Zufahrten	17
§ 38	(82)	Spielplätze	17
§ 39		<i>Allgemeine Anforderungen</i>	18
§ 40	(66)	Energiesparmassnahmen	18
§ 41		<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	18
§ 42	(62)	Raummasse	18
§ 43	(63)	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	19
§ 44		<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	19
§ 45	(87)	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke; Strassennamen, Gebäudenumерierung	19

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 46	<i>Ortsbildschutz</i>	20
------	-----------------------	----

6.2 Dachgestaltung

§ 47 (78)	Grundsatz, Dachaufbauten und -einschnitte	20
-----------	---	----

6.3 Antennen

§ 48 (83)	Antennen und Parabolspiegel	21
-----------	-----------------------------	----

6.4 Aussenraumgestaltung

§ 49	<i>Aussenraumgestaltung</i>	21
------	-----------------------------	----

6.5 Umweltschutz

§ 50	<i>Einwirkungen</i>	21
§ 51 (57)	Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, Empfindlichkeitsstufen	22

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52	<i>Zuständigkeit</i>	22
------	----------------------	----

7.2 Gebühren

§ 53	<i>Gebührenreglement</i>	23
------	--------------------------	----

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 54	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	23
------	------------------------------------	----

Die Einwohnergemeinde Safenwil erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehende

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

Uebergeordnetes Recht

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

§ 3

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

Personenbezeichnungen

2. Raumplanung

§ 4

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

Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe	First- höhe	Grenzabstand klein gross		Gebäude- länge ohne MLZ	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Kern- zone	K braun			10 m*	14 m*	4 m*	4 m*	25 m*	III	§ 6
Wohn- zone 2	W2 orange	2	--	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	II	§ 7
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraff.	2	--	8 m	11 m	4 m	4 m	15 m	III	§ 8
Wohn- zone 3	W3 rot	3	0.6	11 m	15 m	6 m	12 m	25 m	II	§ 9
Wohn- + Gewerbe- zone 3	WG3 rot schraff.	3	0.7	11 m	15 m	5 m	9 m	25 m	III	§ 10
Gewerbe- zone	G violett	--	--	20 m*	20 m*	4 m	4 m	--	III	§ 11
Spezial- zone Auto- abbruch	SPA violett schraff.	--	--	--	--	4 m	4 m	--	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	öBA grün	--	--	--	--	--	--	--	II	§ 13

Die mit einem * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert *festlegen* oder bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³Zum besseren Verständnis sind im Kulturland- und Bauzonenplan weitere Elemente, die ihre Wirkung auf das Grundeigentum aus andern rechtlichen Festsetzungen erhalten, dargestellt:

Grund- und Quellwasserzonen Gewässer:	schwarz schraffiert
Gewässer:	hellblau
Wald:	olive dunkel
wichtige Strassen/Bahn:	weiss

4Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig.

5In den Zonen K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6 (34)

¹Die Kernzone K ist charakterisiert durch die vorhandenen Wohnbauten, Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe. *Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.*

Kernzone

²Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahlen, Gebäude- und Firsthöhen und Kinderspielplätze werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren.

³Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Geschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildcharakters genügen.

⁴Von den Richtwerten in § 5 BNO darf bei Neubauten nur im Interesse der Ortskerngestaltung abgewichen werden. Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl sowie Gestaltung der Vorplätze und Bepflanzung.

⁵Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

⁶Für Bauten in der Kernzone stehen die kommunalen Behörden dem Bauherrn schon vor der Projektbearbeitung als Berater zur Verfügung. Zu Baugesuchen in dieser Zone kann der Gemeinderat ein neutrales Fachguthaben betr. Einpassung (Ortsbildcharakter) einholen.

§ 7 (30)

Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Reihenhausbauten können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei die Zuschläge gemäss § 32 BNO gelten. *Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.*

Wohnzone W2
zweigeschossig

§ 8 (31)

Wohn- und Gewerbezone WG2 zweigeschossig

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und *mässig störendes Gewerbe bestimmt*.

²Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.0 m errichtet werden.

§ 9 (32)

Wohnzone W3 dreigeschossig

Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau freistehender Einfamilienhäuser ist untersagt. *Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen*.

§ 10 (33)

Wohn- und Gewerbezone WG3 dreigeschossig

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und *mässig störendes Gewerbe* bestimmt. Für Wohnbauten ohne Gewerbe gelten die Grenzabstände der Wohnzone W3.

²Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.0 m errichtet werden.

§ 11 (35)

Gewerbezone G

¹Die Gewerbezone G ist für *mässig störende* Gewerbe- und Industriebauten bestimmt.

²Bürogebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind gestattet.

³Bei Gewerbe- und Industriebauten entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen über Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände. Als max. Gebäude- resp. Firsthöhe gilt ein Richtwert von 20 m. Der Gemeinderat ist ermächtigt, eine Reduktion nach unten gegenüber angrenzenden Wohnzonen zu verlangen.

⁴Die gewerblichen und industriellen Anlagen sind mit *einheimischen und standortgerechten* Pflanzen zu durchgrünen. Das gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkieranlagen. 10% der Grundstücksfläche sind für Grünanlagen zu reservieren. Baugesuche haben einen Grünflächenplan zu enthalten, der mit der Baubewilligung in Rechtskraft erwächst.

§ 12 (36)

Die Spezialzone Autoabbruch SPA enthält Lagerplätze für Abbruchautos und Betriebsbauten für deren Verwertung sowie zwei betriebsbedingte Wohnungen. Betriebsfremde Anlagen sind nicht gestattet. Der möglichst guten landschaftlichen Eingliederung ist durch entsprechende Bepflanzung Rechnung zu tragen.

Spezialzone Autoabbruch

§ 13 (37)

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für bestehende und zukünftige Bauten, Grünanlagen, Spiel- und Erholungsgebiete im öffentlichen Interesse bestimmt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

²Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14 (38)

¹In der Landwirtschaftszone L ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obstbau sowie produzierender Gartenbau zulässig. Kleinflächige Ersatzaufforstungen bis 30 a sind gestattet.

Landwirtschaftszone L

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

§ 15

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.*

Bauten in der Landwirtschaftszone

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 Schutzzone

§ 16 (39)

Natur- und Landschaftsschutz

¹Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Schutz besonderer Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturplan 1:5000 und im Bauzonenplan 1:2000 grundeigentümerverbindlich festgelegt.

²Das Naturschutzinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

§ 17 (40)

Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen möglichst 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. Kanton und dem Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter festgelegt. Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG).

§ 18 (45)

Schutz der Magerwiesen und des Riedlandes

¹Magerwiesen und Riedland sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung durch Grossvieh noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

§ 19 (41)

¹Die Naturschutzzone NS dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte. Die Naturschutzzone „Unterer Sumpf“ ist für die Anlage eines Feuchtbiotopes ausgeschieden.

Naturschutzzone,
spez. Bestimmungen

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

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

§ 20 (44)

¹Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung werden im Kulturland und im Baugebiet Uferschutzstreifen als überlagerte Schutzzonen ausgeschieden:

Uferschutzstreifen im Kulturland und im Baugebiet

- a) im Kulturland durch eine symbolische Bezeichnung von ca. 2 - 3 m Breite je nach Topographie, je gemessen vom Ufer aus;
- b) im Baugebiet durch eine schwarze Schraffur, deren Breite angegeben ist.

²Innerhalb des Uferschutzstreifens sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet mit Ausnahme notwendiger Erschliessungsbauten.

³Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können ausserhalb des Baugebietes als Heuwiese und innerhalb des Baugebietes als Familiengärten genutzt werden.

3.4 Ueberlagerte Schutzzonen

§ 21 (46)

Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder

¹Die besonderen Waldstandorte bezeichnen Waldbestände, die im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet je als typischer Bewuchs schützenswert sind und weiterentwickelt werden sollen. Alte Laubbäume, vor allem Eichen, sind entlang der Waldränder und in Verjüngungsflächen zu erhalten. Die schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht oder Waldbäche und Feuchtstellen begleitende besondere Bestandesstrukturen sind zu erhalten. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

²Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Naturschutzreglement und zusätzlich für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die Feuchtgebiete im Wald sind im Kulturlandplan dargestellt.

⁴*Soweit es biologisch sinnvoll erscheint, sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen.*

§ 22 (47)

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind grundsätzlich verboten. *Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 14 BNO.*

²*Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.*

3.5 Schutzobjekte

§ 23 (48)

¹Gehölze und Hecken erfüllen eine landschaftsgliedernde Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen.

Schutz der Hecken, Feld- und Ufergehölze

²Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz untersteht der Zustimmung durch das Baudepartement.

³Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

⁴Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

§ 24 (49)

¹Das Siedlungsbild und die Landschaft von Safenwil werden durch den Bestand von freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt. Ihre Erhaltung und Neuanpflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

Schutz von Einzelbäumen

²Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten, markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei Ueberalterung sind sie durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.

§ 25 (42)

Die geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine, die erhalten werden sollen, sind im Kulturlandplan bezeichnet. Die Pflege- und Unterhaltsmassnahmen werden im Naturschutzreglement näher umschrieben.

Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine

§ 26 (43)

Schutz der Bäche und Weiher

Die natürlichen Bachläufe, natürlichen und künstlich geschaffenen Weiher in der Flur und im Wald sind zu erhalten. Wo eingedolte Bäche wieder offen geführt werden können, sind die entsprechenden Massnahmen zu treffen. Notwendige Bachverbauungen sind nach Möglichkeit mit der Lebendverbau-Methode vorzunehmen. Die Wasserflächen und der charakteristische Pflanzenbestand dürfen weder durch Düngung beeinträchtigt noch durch andere Vorkehren verändert werden.

§ 27 (53)

Uebrigtes Gebiet

¹Das keiner Nutzungs- oder Schutzzone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als Uebrigtes Gebiet bezeichnet.

²die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten sinngemäss. Bauten und Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

4. Definitionen

4.1 Ausnützungen

§ 28 (68)

Ausnützungsziffer

¹Dach, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

²Für Flächen, die der Erschliessung des Gebäudes speziell für rollstuhlgängige Benutzer dienen und für unbeheizte Wintergärten kann ein Ausnützungszuschlag bis 10% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit gewährt werden.

4.2 Gewerbe

§ 29

Gewerbe

¹Als 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.

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

4.3 Abstände

§ 30

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

Ungleichverteilung der Grenzabstände

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 31

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

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

§ 32 (73)

¹Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens 4.0 m.

Mehrlängenzuschlag

²Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprungs verringert werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 33 (89)

Voraussetzungen

Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens

- Zone W2: 2'500 m²
- Zone WG2: 3'000 m²
- Zone W3: 4'000 m²
- Zone WG3: 4'000 m²

aufweist.

§ 34 (90)

Abweichungen von der Bauweise

¹Arealüberbauungen können von der zonengemässen Bauweise abweichen:

a) Ausnutzungsziffer (AZ): in den Zonen W3 und WG3 Erhöhung der maximalen AZ um 0.1

b) Gebäude und Firsthöhen:

in Zone W2: keine Abweichung

in Zone WG2: Gebäudehöhe 11 m, Firsthöhe 14 m

in Zone W3 und WG3: Gebäudehöhe 14 m, Firsthöhe 18 m

²Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf (Winter-Mittelwert) und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Ueberbauung betroffen werden. Bei Erhöhung der Geschosszahlen ist der Grenzabstand um die halbe Gebäudehöhe zu vergrössern. Attikageschosse werden dabei nicht mitgerechnet.

§ 35 (91)

Bewilligungs- verfahren

Arealüberbauungen bedingen ein alle Bauten umfassendes Baugesuch mit Modell.

5. Bauvorschriften

§ 36 (80)

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Anordnung der
Garagen und
Abstellplätze

²Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionschutz erforderlich machen, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

³In Hanglagen mit mehr als 30% Neigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie kann auf 2 m reduziert werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht.

§ 37 (81)

¹Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen mindestens eine Tiefe von 5.0 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

Garagenvorplätze
Zufahrten

²Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.0 m mit einer Neigung von höchstens 5% an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

³Bei Garageeinbauten in schon bestehende Gebäude gelten diese Bestimmungen als Richtlinie.

§ 38 (82)

¹Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.

Spielplätze

²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 39

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 40 (66)

Energiesparmassnahmen

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

§ 41

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Die Fensterfläche (Rohlichtmass) hat mindestens $\frac{1}{10}$ der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m^2 zu betragen. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Bauhöhe von 1.2 m.

§ 42 (62)

Raummasse

¹Die lichte Höhe von Wohn, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.35 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber 8 m^2 , eine Höhe von 2.30 m aufweisen.

²Wohn-, Arbeits- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen eine Mindestfläche von 10 m^2 aufweisen.

³Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.

§ 43 (62)

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

²Zu jeder Wohnung sind genügend Abstellräume im Keller und im Estrich vorzusehen. Wo ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der entsprechende Platz innerhalb der Wohnung oder auf demselben Geschoss zu schaffen.

³Es sind Kehricht-Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze und Sammelstellen für kompostierbares Material zu schaffen.

§ 44

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 45 (87)

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

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke; Strassennamen, Gebäudenummerierung

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

³Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

⁴Die Benennung aller Strassen, Wege und Plätze sowie die strassenweise Gebäudenummerierung ist Sache des Gemeinderates.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 46

Ortsbildschutz

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.2 Dachgestaltung

§ 47 (78)

Grundsatz, Dachaufbauten und -einschnitte

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf gesamthaft höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

6.3 Antennen

§ 48 (83)

Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Antennen und
Parabolspiegel

6.4 Aussenraumgestaltung

§ 49

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Oekologisch 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 Notwendige zu beschränken.

Aussenraumge-
staltung

²Wer 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.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.5 Umweltschutz

§ 50

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

Einwirkungen

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

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 51 (57)

Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, Empfindlichkeitsstufen

¹Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls bei einem anerkannten Fachmann eine Beurteilung in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchungsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

²Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Gebäude (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat erlässt ein Naturschutzreglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

³Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Gemeinderat periodisch überprüfen zu lassen. Er kann zu seiner Unterstützung und Beratung eine Naturschutzkommission bestellen und ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zuweisen.

⁴Der Gemeinderat kann im Rahmen des Budgets durch angemessene Beiträge die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes unterstützen und fördern (Bewirtschaftungsbeiträge, Pflanzaktionen, Schaffung von Biotopen u.a.m.).

7.2 Gebühren

§ 53

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

Gebührenreglement

8. Schluss- und Uebergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 54

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Oktober 1992, genehmigt am 10. Januar 1995, aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts

Oeffentliche Auflage in der Zeit vom 29. Juli bis 27. August 1997

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 21. November 1997

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 12. Mai 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:



Gemeinderat Safenwil
Der Gemeindeammann Der Gemeindeschreiber

