



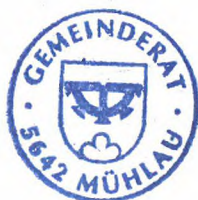
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 06.11.2018

Mitwirkung vom:	21.11. bis 20.12.2016
Vorprüfungsbericht vom:	04.04.2018
Öffentliche Auflage vom:	11.06. bis 10.7.2018
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	06.11.2018


Gemeindegammann




Gemeindegammann

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-001230 vom: 16. Oktober 2019
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 14. Januar 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4
2	Raumplanung	
2.1	Planungsgrundsätze	
§ 3	Planungsgrundsätze	4
2.2	Sondernutzungsplanung	
§ 4	Gestaltungs- und Erschliessungspläne	5
3	Zonenvorschriften	
3.1	Bauzonen	
§ 5	Bauzonenübersicht	6
§ 6	Kernzone	8
§ 7	Grünzone GR	8
§ 8	Nachverdichtungen den Wohnzonen WA und WB	8
§ 9	Verkaufsnutzungen	9
3.2	Landwirtschaftszonen	
§ 10	Landwirtschaftszone	9
§ 11	Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 12	Zonen für bodenunabhängige Produktion	10
3.3	Schutzzonen	
§ 13	Naturschutzzonen im Kulturland	10
§ 14	Naturschutzzone Wald	11
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
§ 15	Landschaftsschutz	11
§ 16	Gewässerraumzone	11
§ 17	Moränenschutz	12
§ 18	Besonderes Waldgebiet	12
§ 19	Hochwassergefahrenzone und hochwassergefährdetes Gebiet	12
§ 20	Freihaltegebiet Hochwasser	13
§ 21	Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	14
3.5	Schutzobjekte	
§ 22	Naturobjekte	14
§ 23	Hochstamm-Obstbäume	14
§ 24	Schutzobjekte im Reusstaldekretsperimeter	14
§ 25	Gebäude mit Substanzschutz	14
§ 26	Gebäude mit Volumenschutz	15
§ 27	Kulturobjekte	15
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 28	Weilerzone	15
4.	Baubegriffe und Messweisen	
4.1	Abstände	
§ 29	Abstand zum Kulturland	16
§ 30	Abstand bei Stützmauern / Pflichtparkfeldern	16

4.2 Höhen	
§ 31 Abgrabungen am Gebäude	17
§ 32 Terrassenhäuser	17
4.3 Dachgestaltung	
§ 33 Dachaufbauten	17
4.4 Nutzungsdichte	
§ 34 Ausnützungszuschlag Wintergärten	17
4.5 Arealüberbauung	
§ 35 Arealüberbauung	17
4.6 Terraingestaltung	
§ 36 Terraingestaltung	18
5. Bauvorschriften	
5.1 Baureife und Erschliessung	
§ 37 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	18
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 38 Allgemeine Anforderungen	18
§ 39 Energiegewinnung und -sparmassnahmen	19
5.3 Wohnhygiene	
§ 40 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	19
5.4 Ausstattung	
§ 41 Kinderwagen	20
§ 42 Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche	20
6. Vollzug und Verfahren	
§ 43 Zuständigkeit	20
§ 44 Ergänzende Bestimmungen zur Baubewilligung	20
§ 45 Konkurrenzverfahren	20
§ 46 Gebühren	21
§ 47 Vollzugsrichtlinien	21
7. Übergangsbestimmungen und Genehmigung	
§ 48 Übergangsbestimmung	21
§ 49 Aufhebung des bisherigen Rechts	21
§ 50 Genehmigung	21
Anhang 1: Liste der Schutzobjekte	22
Anhang 2: Skizzen	24
Schlagwortregister	26
Abkürzungsregister	28

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

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

2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. Dies gilt soweit, als nicht übergeordnete Vorschriften des Bundes und des Kantons anzuwenden sind.

3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. Im Speziellen sind für die im Anhang 1 aufgelisteten Zonen und Objekte die Vorschriften des kantonalen Reusstaldekretes bzw. -verordnung zu beachten.

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

1 Einzel- und Gesamtüberbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Dabei sind in angemessener Weise zu berücksichtigen:

- prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Aufwertung der wichtigen Strassenräume, insbesondere in der Kernzone,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
- behutsame und ortsgerechte Gestaltung des Übergangs von Siedlungsgebiet zur Nichtbauzone,
- gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung, Stützmauern und Böschungen, Spiel- und Freizeitanlagen,
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

2 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

3 Es wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig dem Gemeinderat anzukündigen und die massgebenden Rahmenbedingungen zu klären.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4 Gestaltungs- und Erschliessungspläne

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungs- oder Erschliessungsplan über den gesamten Perimeter vorliegt.

2 Der Gemeinderat kann bei Gestaltungsplänen mit Ausnahme des östlich an die Kirche angrenzenden Gebiets „Kirchenfeld“ mit Parzellen Nr. 59 und Nr. 60 folgende Abweichungen im Sinne von § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV zulassen:

- a) für einen Gestaltungsplan, der nicht auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 45 erarbeitet wurde: Erhöhung der Ausnützungsziffer bis zu 15 % und - mit Ausnahme in der Wohnzone A (WA) - die Erhöhung der Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe um bis zu 3.20 m.
- b) für einen Gestaltungsplan, der auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 45 erarbeitet wurde: Erhöhung der Ausnützungsziffer bis zu 25 % und - mit Ausnahme in der Wohnzone A (WA) - die Erhöhung der Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe um bis zu 3.20 m.

3 Der Gemeinderat legt die Abweichungen gemäss Absatz 2 je nach dem Masse fest, in dem die Planungsgrundsätze gemäss § 3 erfüllt sind. Der Gemeinderat kann diese Planungsgrundsätze im Sinne von § 47 in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

4 Der Gestaltungsplan Roggächer hat sich nach dem Masterplan Hinterdorf (7.12.2010, PLANAR AG für Raumentwicklung) zu richten.

5 Im Gebiet des Gestaltungsplans „Kirchenfeld“ dürfen die zonengemässen Fassaden- und Gesamthöhe gemäss § 5 nicht überschritten werden. Speziell zu berücksichtigen ist zudem der Umgebungsschutz zugunsten der Pfarrkirche (kantonales Schutzobjekt).

6 In Gebieten mit Erschliessungs- oder Gestaltungsplanpflicht sind die Anforderungen gemäss § 3 Planungsgrundsätze mit Ziel der Eingliederung ins Ortsbild besonders gut umzusetzen. Generelle ortsgestalterische Vorgaben bezüglich Höhen und Anordnung der Bauvolumen sind auch in Erschliessungsplänen auszuweisen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Bauzonenübersicht

Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig ^{a)}	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig ^{b)}	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer (AZ)	Fassadenhöhen (siehe Skizze im Anhang)	Gesamthöhe ^{j)}	Grenzabstand (gegenüber Kulturland gilt § 29 BauV)	Empfindlichkeitsstufe	Ergänzende Zonenvorschriften
Wohnzone A (WA): hell gelb	ja	ja	nein	nein	0.40	8.50 m	10.50 m ^{j)}	4 m	II / III ^{c)}	-
Wohnzone B (WB): gelb	ja	ja	nein	nein	0.50	8.50 m	10.50 m ^{j)}	4 m	II / III ^{c)}	-
Wohnzone C (WC): orange	ja ^{d)}	ja	nein	nein	0.70	-	13.50 m	5 m	II	-
Wohn- und Gewerbezone (WG): orange-violett schraffiert	ja ^{d)}	ja	ja	nein	0.75	-	13.50 m; für gewerbliche Nutzung im EG + 1.50 m	5 m	III	-
Kernzone (K): braun	ja	ja	ja	nein	GR	-	GR	(4 m) ^{j)}	III	§ 6
Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil (GW) violett ^{e)}	ja ^{g)}	ja	ja	nein	GR ^{h)}	-	15 m	5 m	III	-
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen (OeBA): grau	Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen				GR	-	GR	GR	II, III bei ARA und Kestenbergrasse	-
Grünzone (GR): grün	Gemäss § 7								III	§ 7

a) 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. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in den Zonen WC, WG und K zulässig.

b) 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 als stark störend. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in den Zonen WG und K zulässig.

c) In den im Zonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

- d) In der Wohnzone WC und WG sind Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen von je mindestens 60 m² aGF zu realisieren. Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen Ausnahmen gewähren: in Gestaltungsplänen, für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie für Parzellen, die vor dem 11. Juni 2018 bestanden haben und für die diese Regelung eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
- e) Die Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung, die Materialwahl sowie die Farbgebung haben so zu erfolgen, dass die exponierte Stelle am Ortseingang nicht beeinträchtigt wird.
- f) Bei Stockwerken, die über die Fassadenhöhe hinausragen, ist mindestens einseitig ein Rücksprung innerhalb einer 45°-Linie zwischen zulässiger Fassaden- und Gesamthöhe zu realisieren. Im Gelände mit mehr als 10 % Neigung ist der Rücksprung an der Talseite anzuordnen.
- g) Pro Gewerbebaute und / oder pro 300 m² gewerblich genutzter Fläche ist eine Wohnung möglich. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen möglich. Die Anzahl Betriebe ist dabei nicht massgebend. Eine Abparzellierung der Wohnung ist nicht gestattet.
- h) In der Gewerbezone sind eingeschossige Hauptbauten nicht zulässig. Es sind mindestens zwei nutzbare Geschosse zu realisieren und gewerblich zu nutzen. Der Gemeinderat kann für Umbauten und Erweiterung bestehender Bauten Ausnahmen gewähren.
- i) Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Eingliederung ins Dorfbild den Grenzabstand vergrössern oder verkleinern.
- j) Bei Terrassenhäusern gilt in allen Zonen eine Gesamthöhe von 9 m.

GR = Der Gemeinderat legt die Masse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 6 Kernzone

1 Die Kernzone K ist charakterisiert durch die vorhandenen Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, deren bauliche Erscheinung durch markante Einzelbauten und hohe Satteldächer bestimmt wird. Neubauten haben sich bezüglich Architektur, Stellung und Materialisierung der Bauten und ihrer Aussenraumgestaltung qualitativ ins Ortsbild zu integrieren. Der Gemeinderat kann seine Beurteilung gemäss § 42 und § 43 auf ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson oder eines Fachgremiums abstützen.

2 Zulässig sind nur symmetrische, ziegelgedeckte Satteldächer. Ausnahmsweise können Nebenbauten gemäss § 19 BauV mit einem Flachdach versehen werden, sofern architektonisch die bessere Lösung nachgewiesen werden kann.

3 Genügend angepasste Solaranlagen auf den Dächern bedürfen gemäss Art. 18a RPG keiner Baubewilligung und sind in der Kernzone zulässig.

4 Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 7 Grünzone GR

1 Die Grünzone umfasst Gebiete, die zugunsten der Gliederung des Baugebiets, der Siedlungsrandgestaltung oder aus Gründen des Landschafts- oder Ortsbildschutzes freizuhalten sind oder die als öffentliche Erholungsräume dienen.

2 Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten. Fusswege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze und so weiter) und zur Pflege der Grünzone notwendige Kleinbauten sind erlaubt.

3 Baumbestände, Gebüsche und andere Landschaftsbild bestimmende Elemente sind zu erhalten und nötigenfalls zu ersetzen.

§ 8 Nachverdichtung in den Wohnzonen WA und WB

1 In der Wohnzone WA und WB darf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche aGF bis maximal 60 m² überschritten werden, wenn:

- a) bei bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohneinheit von mindestens 60 m² aGF erstellt wird,
- b) bei Ersatz- oder Neubauten mindestens zwei eigenständige Wohneinheiten realisiert werden, deren aGF mindestens 60 m² pro Wohneinheit betragen.

2 Von den übrigen Vorschriften dieses Reglements darf nicht abgewichen werden. Ausnahmen sind nicht zulässig.

3 Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen.

4 Die Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne kumuliert werden.

§ 9 Verkaufsnutzungen

1 Kleine Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² sind in sämtlichen Zonen zulässig.

2 Mittलगrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche zwischen 500 und 2000 m² sind nur in der Kernzone und in der Wohn- und Gewerbezone zulässig.

3 Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche grösser als 2000 m² sind nicht zulässig.

4 Der Lebensmittelverkauf für den täglichen Bedarf ist in der Gewerbezone nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen von an Ort produzierten Lebensmitteln.

5 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem im kantonalen Richtplan, resp. dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 10 Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2, Art. 16a^{bis1} RPG bestimmt.

2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

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

4 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11 Bauten in der Landwirtschaftszone

1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein - in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen - optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

2 Die Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

3 Im Raum zwischen den Gebieten Buefeld, Sackweid und Moos im Norden sowie Breitenacker und Breitenfeld im Süden, im Westen begrenzt durch die Kantonsstrasse, sind allfällig neue Hochbauten im nahen Umfeld der bestehenden Gebäude und Siedlungen anzuordnen.

§ 12 Zone für bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone)

1 Die Zone für bodenunabhängige Produktion ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung bestimmt.

2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 13 Naturschutzzonen im Kulturland

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

2 Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach dem Mähen abzuräumen.

3 Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

4 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

5 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel
Magere Böschung	grün (gemäss Anhang)	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Feldblumen)
	grün schraffiert (als Ausnahme)	

§ 14 Naturschutzzone Wald

1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Laubhölzer grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig auszuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortsheimischen Baumarten (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss „Die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kp. 5.2) sind nur standortsheimische Baumarten zu fördern.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15 Landschaftsschutz

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

3 Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keinen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16 Gewässerraumzone

1 Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3 Im Bereich des Sembachs und der Reuss gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.

4 Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und

wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

5 Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 17 Moränenschutz

1 Die Moränenlandschaft innerhalb der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Moränenschutzzone soll ihre charakteristische Form und ihre Eigenart behalten. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind, von den in Abs. 2 genannten Ausnahmen abgesehen, Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

2 Landschaftsprägende Veränderungen wie Abbau und Deponie sind nicht zulässig.

3 § 15 BNO gilt sinngemäss.

§ 18 Besonderes Waldgebiet

1 Das im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete besondere Waldgebiet Schachen bezweckt die Erhaltung des naturnahen Waldstandortes am Reussufer.

2 Natürliche Veränderungen in der Zusammensetzung von Flora und Fauna sollen vorerst ungestört ablaufen können. Mit Ausnahme von Eingriffen, die im Interesse des Schutzzieles liegen, erfolgt keine forstliche Nutzung. Später allenfalls notwendige weitere Pflege- und Unterhaltmassnahmen legt der Gemeinderat im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer fest.

§ 19 Hochwassergefahrenzone und hochwassergefährdetes Gebiet

1 Die Hochwassergefahrenzone (HWZ) ist den Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen grundsätzlich nicht zulässig.

3 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ 300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

4 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde

verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

5 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

6 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 20 Freihaltegebiet Hochwasser

1 Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

2 Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte.

3 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

4 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

5 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

6 Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

7 In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 21 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

1 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.5 Schutzobjekte**§ 22 Naturobjekte**

Folgende Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Naturobjekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel
Hecke, Feld und Ufergehölz	grün punktierte Signatur (vgl. Anhang 1)	-Artenreichtum -Windschutz
Waldrand	--	-vielfältiger Übergangs-bereich Wald – Kulturland
Einzelbaum	grüne Punktsignatur (vgl. Anhang 1)	-landschaftsprägendes Naturelement

§ 23 Hochstamm-Obstbäume

1 Freistehende, hochstämmige Obstbäume prägen das Landschaftsbild und Obstbestände sind wichtige Lebensräume für Vögel und Kleintiere.

2 Zur Erhaltung der Obstgärten unterstützt die Gemeinde die Neupflanzung standortheimischer Hochstamm-Obstbäume als Ersatz abgegangener Bäume. Sie übernimmt die Kosten für Pflanzmaterial und Pflanzenschutz. Ebenfalls kann die Gemeinde Massnahmen zur Förderung von Neuanspflanzungen hochstämmiger Obstbäume unterstützen.

§ 24 Schutzobjekte im Reusstaldekretsperimeter

1 Für die gemäss Reusstalgesetzgebung geschützten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume gilt: Wo der im Landschaftsgestaltungsplan (gemäss § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Reusstaldekret) eingetragene Standort nicht mit demjenigen im Zonenplan übereinstimmt, gilt der Eintrag im Zonenplan.

§ 25 Gebäude mit Substanzschutz

1 Die im Zonenplan blau bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken) geschützt.

2 Sie sind zu er- und unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut und ausserhalb mit untergeordneten Anbauten erweitert werden, soweit die baulichen Eingriffe mit dem Schutzziel vereinbar sind. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

§ 26 Gebäude mit Volumenschutz

1 Die im Zonenplan schwarz schraffierten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und an ihrem Standort und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in § 25 Abs. 2 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des ÖV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

2 Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

3 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 27 Kulturobjekte

1 Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**§ 28 Weilerzone**

1 Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Schoren, Krähenbühl und Kestenbergr unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters. Gebäude in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

2 Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garage in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude integriert werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung darf durch die Zweckänderungen nicht beeinträchtigt werden.

Die im Kulturlandplan nicht bemalten Gebäude unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei ins Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

4 Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Ein Ersatz in gleicher Stellung und ähnlichem Volumen ist erwünscht. Ein Umbau ist einem Ersatzbau vorzuziehen. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut, sowie umgenutzt werden.

5 Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Anbauten sind nur dann erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

6 Der Gemeinderat legt die maximal zulässige Nutzung nach Art und Umfang verbindlich fest. Nebst Aspekten des Ortsbildschutzes sowie der Denkmalpflege sind dabei auch soziale und wirtschaftliche Überlegungen miteinzubeziehen.

7 Grösse und Anordnung der Park- und Abstellplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter spezieller Beachtung des Ortsbildes, festgelegt.

8 Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert besondere Beachtung.

9 Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.

10 Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

11 Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Weilervorschriften unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

12 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

13 Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um dem Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

§ 29 Abstand zum Kulturland

1 In Ergänzung zu § 29 BauV kann der Gemeinderat für Klein- und Anbauten einen Abstand von 2 m zulassen. Von diesen Abständen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen, namentlich wegen der topografischen Lage oder bei Vorliegen von unzumutbaren Erschwernissen für eine zweckmässige Überbauung, Abweichungen zulassen.

§ 30 Abstand bei Stützmauern / Pflichtparkfeldern

1 Stützmauern bis zu 1.20 m Höhe dürfen an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einvernehmen auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Höhere Mauern müssen um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze, mindestens aber 60 cm, zurückversetzt werden.

2 Gegenüber Gemeindestrassen gelten für die Stützmauern dieselben Abstände wie für Einfriedungen (§ 111 BauG).

3 Gegenüber Gemeindestrassen gilt für Pflichtparkfelder ein Abstand von 0.60 m.

4.2 Höhen

§ 31 Abgrabungen am Gebäude

1 Bei Abgrabungen an der talseitigen Fassade von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge (inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten gemäss Abs 2) reduziert sich die zonengemässe Fassaden- respektive Gesamthöhe gemäss § 5 um das entsprechende Mass der Abgrabung.

2 Die Reduktion gemäss Abs. 1 gilt nicht für Hauseingänge und Garagenzufahrten bis zu maximal 6.00 m Breite.

3 Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten talseitigen Abgrabung nicht unterschreiten.

§ 32 Terrassenhäuser

1 In Ergänzung zu § 17 BauV und § 5 gilt für Terrassenhäuser Folgendes:

- a) Terrassenhäuser haben mindestens drei Stockwerke aufzuweisen. Sie sind nach maximal fünf Stockwerken zu unterbrechen.
- b) Seitliche Abgrabungen auf das Niveau des jeweiligen Stockwerks sind bis zu einem Abstand von 5.00 m ab seitlicher Fassade zulässig.
- c) Das oberste Stockwerk muss mit flachem Dach bis maximal 7° abgeschlossen werden.

4.3 Dachgestaltung

§ 33 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten dürfen nur auf einem Geschoss angebracht werden und dürfen in der Kernzone in der Summe ihrer Breite maximal ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge belegen. In den übrigen Zonen beträgt die Beschränkung zwei Fünftel.

4.4 Nutzungsdichte

§ 34 Ausnützungszuschlag Wintergärten

1 Für Wintergärten gemäss § 32 Abs. 3 BauV wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er darf max. 10 % der aGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.

4.5 Arealüberbauung

§ 35 Arealüberbauung

1 Arealüberbauungen sind in Abweichung zu § 39 BauV nur in den Zonen WB, WC und WG zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn mindestens 2'500 m² zusammenhängende, anrechenbare Landflächen zur Verfügung stehen.

2 Der Gemeinderat kann folgende Abweichungen im Sinne von § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV zulassen:

- a) Für eine Arealüberbauung, welche nicht auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 45 erarbeitet wurde: Erhöhung der Ausnützungsziffer bis zu 10 % und keine Erhöhung der Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe

- b) Für eine Arealüberbauung, welche auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 45 erarbeitet wurde: Erhöhung der Ausnützungsziffer bis zu 10 % und Erhöhung der Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe um bis zu 3.20 m.

4.6 Terraingestaltung

§ 36 Terraingestaltung

1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Aufschüttungen, Stützmauern) darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmasse überragen.

2 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten (als mauerartige Böschung, z.B. Löffelsteinmauer, gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°):

- a) ab massgebendem Terrain: maximale Höhe 1.50 m
- b) ab tiefer gelegtem Terrain: maximale Höhe 2.00 m
- c) bei Terrassenhäusern: maximale Höhe 3.00 m

3 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

4 Für Terrainveränderungen, Stützmauern und mauerartige Böschungen im Bereich der Parzellengrenze gilt zusätzlich § 28 BauV.

5 Bei Vorliegen besonderer Umstände (z.B. Sichtbereiche bei Einmündungen), insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

6 Vorbehalten bleiben die kantonalen Abstandsvorschriften gemäss § 111 BauG.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 37 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Öffentliche Bauten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst angemessen Rücksicht zu nehmen ist.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38 Allgemeine Anforderungen

1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

2 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauseingänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

§ 39 Energiegewinnung und -sparmassnahmen

1 Im ganzen Gemeindegebiet sind Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden besonders sorgfältig anzuordnen. Sie dürfen die zulässigen Höhengrenzen gemäss § 5 nicht überschreiten.

2 In der Kernzone und auf Schutzobjekten sind Energieerzeugungsanlagen möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren oder auf der Dachkonstruktion im Sinne von Art. 32 Raumplanungsverordnung (RPV) aufliegend zu realisieren. Die zuständige Instanz kann für Solaranlagen auf Schutzobjekten Auflagen zur gestalterischen Anordnung erlassen oder die Realisierung von Solaranlagen ganz ausschliessen.

3 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

4 In Anwendung von § 36 BauV müssen Wärmedämmmassnahmen gut ins Ortsbild eingegliedert werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 40 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Lichte Raumhöhe übrige Geschosse mind. 2.30 m
- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen:

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4m²
- Keller für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Davon ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

5.4 Ausstattung

§ 41 Kinderwagen

1 Für jedes Gebäude ab 4 Wohnungen sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 42 Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche

1 Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte nutzergerichte und qualitativ hochwertige Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Die Grösse der Spielplätze und der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

6. Vollzug und Verfahren

§ 43 Zuständigkeit

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

2 Der Gemeinderat kann für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium einsetzen und erlässt für die Zusammensetzung des Fachgremiums und dessen Aufgaben ein Pflichtenheft.

3 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Gemeindeverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 44 Ergänzende Bestimmungen zur Baubewilligung

1 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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 ein Gutachten verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, wenn die Beeinträchtigung der Umgebung auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 45 Konkurrenzverfahren

1 Ein Konkurrenzverfahren liegt vor,

- a) wenn wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen und qualifizierten Verfassern vorliegen und
- b) der Gemeinderat und allenfalls eine von ihm bestimmte Fachjury an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

2 Der Gemeinderat kann

- a) einen Verfasser bestimmen,
- b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und Baubeginn des Vorhabens mehr als 5 Jahre vergangen sind.

§ 46 Gebühren

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

§ 47 Vollzugsrichtlinien

1 Der Gemeinderat kann für die Anwendung dieser Bau- und Nutzungsordnung ergänzende Vollzugsrichtlinien erlassen.

7. Übergangsbestimmungen und Genehmigung

§ 48 Übergangsbestimmung

1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

§ 49 Aufhebung des bisherigen Rechts

1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a. Der Bauzonenplan vom 21. November 1995 und alle nachfolgenden Teiländerungen
- b. Der Kulturlandplan vom 21. November 1995 und alle nachfolgenden Teiländerungen mit Ausnahme der Weilerzonen.
- c. Die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Juni 1997 (ausser § 21 BNO) und alle nachfolgenden Teiländerungen.

§ 50 Genehmigung

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 6. November 2018 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung vom 6. November 2018

Der Gemeindeammann: M. Heller

Der Gemeindeschreiber: T. Isler

Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Aargauer Regierungsrat per in Kraft.

Anhang 1: Liste der Schutzobjekte**Kantonale Denkmalschutzobjekte**

Nr.	Bisherig BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
1	Nr. 47	MAU001	Bauinventar 2013	Röm. Kath. Pfarrkirche (1852/53)	-
2	Nr. 31	MAU002 K09	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Friedhofkreuz (1704)	-
3	Nr. 48	MAU003 K07	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Dorfbrunnen (1750)	-
4	Nr. 49	MAU004	Bauinventar 2013	Gasthaus zum Storchen (1731)	-

Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 25

Nr.	Bisherige BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
5	Nr. 50	MAU901	Bauinventar 2013	Pfarrhaus (1836)	-
6	Nr. 51	MAU902	Bauinventar 2013	Alte Mühle (1788)	-
7	Nr. 54	MAU905	Bauinventar 2013	Bäuerliches Wohnhaus (18. Jh.)	-
8	Nr. 55	MAU906	Bauinventar 2013	Speicher (1720)	-
9	-	Mau909	Bauinventar 2013	Schulhaus (1914)	x
10	-	MAU911	Bauinventar 2013	Bäuerliches Wohnhaus (18. Jh.), Reussstrasse 20	x

Kulturobjekte gemäss § 27

Nr.	Bisherige BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
11	Nr. 33	MAU907A K14	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Wegkreuz (1722), Gasthaus „Schoren“	-
12	Nr. 34	MAU907B K01	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Wegkreuz (um 1700/1893), Kes- tenberg	-
13	Nr. 29	MAU907C K12	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Wegkreuz (1907), Unterdorf	-
14	-	MAU908A K03	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Grenzstein (1704), Waldegg	x
15	-	MAU908B K04	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Grenzstein (1675), südlich Waldegg	x
16	-	MAU908C K15	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Grenzstein, Chräbselen	x
17	-	MAU908D K13	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Grenzstein (1704), Landstrasse Mühlau-Sins	x
18	-	MAU9010 K10	Bauinventar 2013 Naturinventar 2015	Glocke (1667), Kirche	x
19	-	K02	Naturinventar 2015	Grenzstein, Chlifeld	x
20	Nr. 28	K05	Naturinventar 2015	Wegkreuz, Chräjbüel	-
21	Nr. 32	K06	Naturinventar 2015	Wegkreuz, Mettefeld	-
22	Nr. 30	K08	Naturinventar 2015	Bildstock, Unterdorf	-
23	-	K11	Naturinventar 2015	Brunnen, Unterdorf	x

Schutzzonen und Naturobjekte (geschützt)**Feuchtstandorte und Stillgewässer**

Nr.	Bisherige BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
50	Nr. 2	F01	Naturinventar 2015	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung, Teufemoos	-
51	Nr. 1	F04	Naturinventar 2015	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung, Reusschache	-

Trocken- und Magerstandorte

Nr.	Bisherige BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
52	Nr. 3	T01	Naturinventar 2015	Bahndamm, extensive Wiese	-
53	Nr. 4	T02	Naturinventar 2015	Strassenböschung, magere Wiese, Bahnhof	-
54	Nr. 8	T03	Naturinventar 2015	Strassenböschung, magere Wiese, Steilhalde, neu geschützt	-
55	Nr. 7	T04	Naturinventar 2015	Magerwiese, Steilhalde	-
56	Nr. 10	T07	Naturinventar 2015	Extensive Wiese am Hochwasserdamm, Reusstaldekretperimeter	-
57	Nr. 9	T08	Naturinventar 2015	Grünstreifen/Fettwiese, Aarau- strasse/Luzernerstrasse, neu gan- zer Streifen geschützt	-

Hecken, Feld- und Ufergehölze

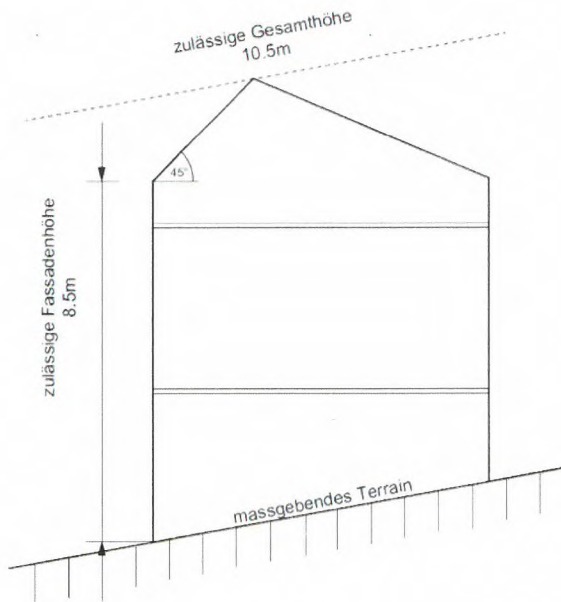
Nr.	Bisherige BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
58	Nr. 15	H01	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Triebelmatt/ Breitefeld	-
59	Nr. 11	H02	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Chesteberg	-
60	-	H03	Naturinventar 2015	Hecke, Rütimoosweid, neu ge- schützt	x
61	Nr. 14	H04	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Neuweid	-
62	-	H05	Naturinventar 2015	Hecke, Halmweid, neu geschützt	x
63	Nr. 14	H07	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Unterdorf	-
64	Nr. 16	H08	Naturinventar 2015	Hecke, Rüssweid	-
65	Nr. 14	H09	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Wydächer/ Oberschore/Altfahr/Feldlächer	-
66	Nr. 21	H10	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Altfahr/ Feldlä- cher, neu geschützt	-
67	-	H11	Naturinventar 2015	Hecke, Unterschore	x
68	-	H12	Naturinventar 2015	Hecke, Hinterschore	x
69	Nr. 12	H13	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Sackweid	-
70	Nr. 19	H14	Naturinventar 2015	Hecke/Ufergehölz, Buofeld	-
71	-	H 15	-	Hinweis aus fachlicher Stellung- nahme des Kantons (Vorprüfung)	x

Einzelbäume, Baumgruppen

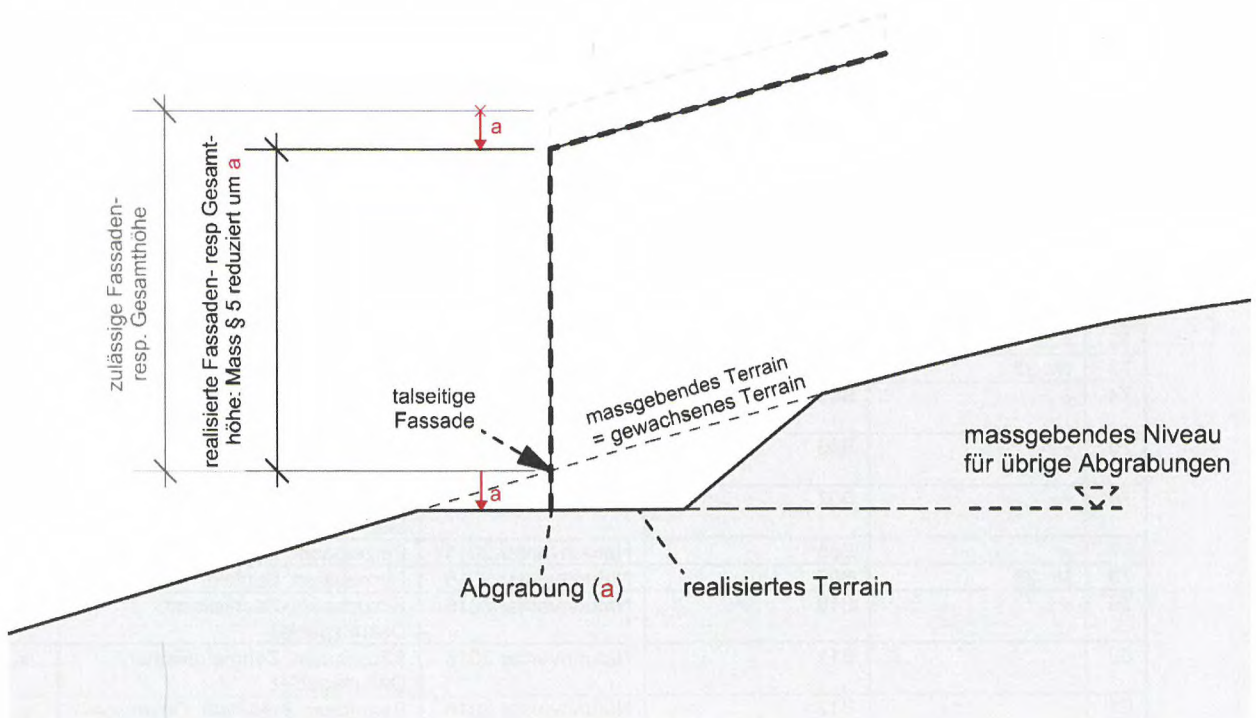
Nr.	Bisherige BNO-Nr.	Nr. gemäss Inventar	Art des Inventars	Bemerkung	neu
72	-	B02	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Felixweid	x
73	Nr. 23	B04	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Bahnhof	-
74	-	B05	Naturinventar 2015	Baumpaar, Breitefeld, Dekretsge- biet	x
75	-	B06	Naturinventar 2015	Baumgruppe, Oberschore, Dekretsgebiet	x
76	-	B07	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Altfahr, Dekretsge- biet	x
77	-	B08	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Buofeld	x
78	Nr. 28	B09	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Buofeld	-
79	-	B10	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Bächelmatt, Dekretsgebiet	x
80	-	B11	Naturinventar 2015	Einzelbaum, Zehntefreiacher, Dekretsgebiet	x
81	-	B12	Naturinventar 2015	Baumpaar, Breitefeld, Dekretsge- biet	x

Anhang 2: Skizzen

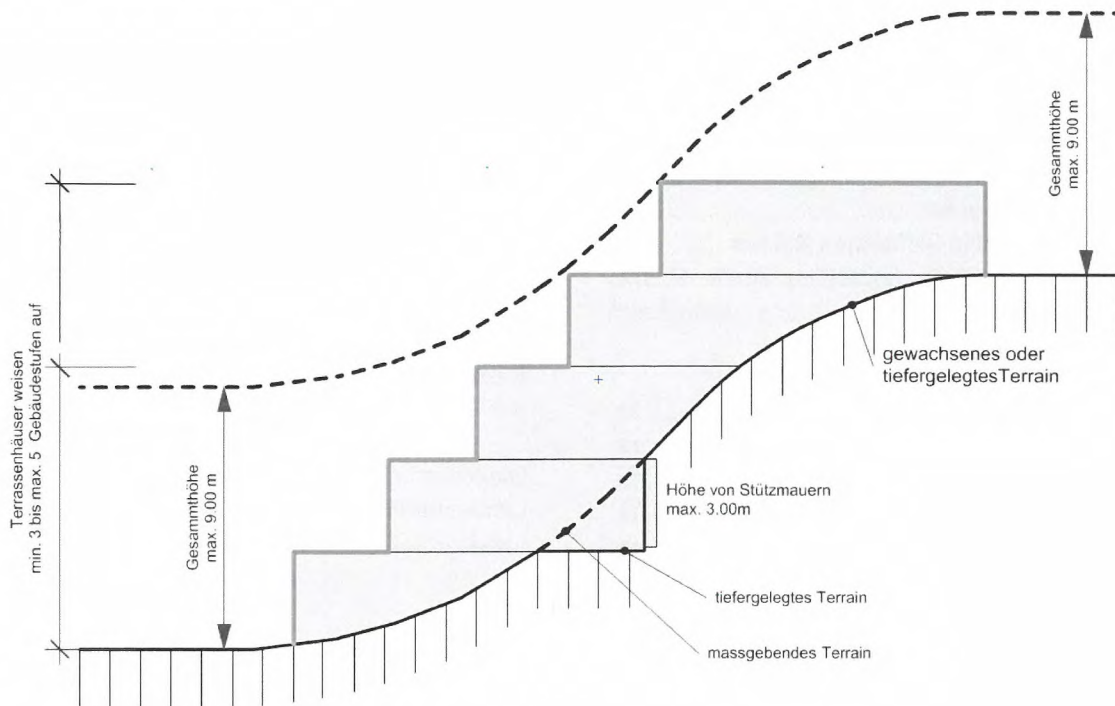
§ 5 Bauzonenübersicht, Fussnote „f“ (Rückversatz oberstes Stockwerk in den Zonen WA und WB)



§ 31 Abgrabungen am Gebäude von mehr als 1/3 der Fassadenlänge

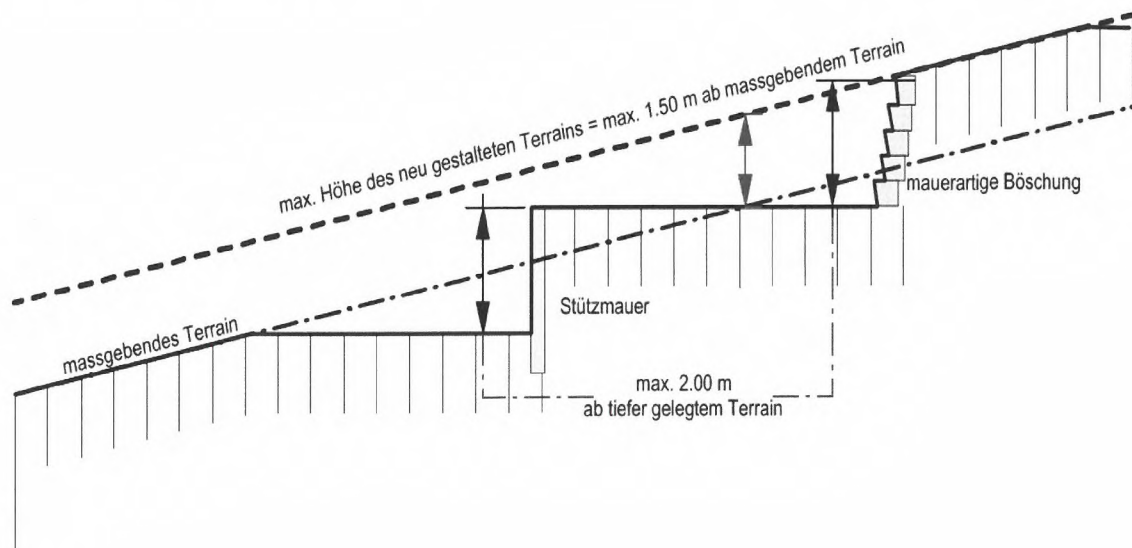


§ 32 Terrassenhäuser



§ 36 Terraingestaltung

(Abs. 4: Für Terrainveränderungen, Stützmauern und mauerartige Böschungen im Bereich der Parzellengrenze gilt zusätzlich § 28 BauV)



Schlagwortregister**A**

Abgrabungen	10, 17, 24
Abstände	9, 15, 16
Abstellraum	20
Abweichungen	5, 16
Arealüberbauung	17
Aufhebung des bisherigen Rechts	21
Ausnützungsziffer	5, 6
Ausnützungszuschlag	17

B

Baubewilligung	20
Baureife	18
Bauten und Anlagen	4, 6, 9, 10, 12, 13
Bauvorschriften	18
bodenunabhängige Produktion	10
Böschungen	4, 18, 25

D

Dachaufbauten	17
----------------------------	----

E

Empfindlichkeitsstufe	6, 9, 10
Energieerzeugungsanlagen	19
Energiegewinnung	9, 19
Erschliessung	18
Erschliessungsplan	5

F

Fachgremium	20
Flachdach	8
Freihaltegebiet	13

G

Garagenzufahrt	17
Gebühren	21
Gefahrenkarte	12, 13
Gefahrenstufen	12, 13
Geltungsbereich	4
Genehmigung	21
Gesamthöhe	6
Gestaltungsplan	5, 8
Gewässerraumzone	11
Gewerbezone	6, 7
Grenzabstand	6, 7, 9
Grundnutzungszone	11
Grünzone	6, 8

H

Hauseingang	17, 19
Hochstamm-Obstbäume	14
Hochwassergefahrenzone	12

K

Kernzone	6, 8, 9, 19
Kinderwagen	20
Kommission	20
Konkurrenzverfahren	5, 20, 21
Kulturobjekte	15, 22

L

Landschaft	4, 11, 18
Landschaftsschutz	11
Landwirtschaftszone	9, 11

M

Moränenschutz	12
----------------------------	----

N

Nachverdichtung	8
Naturobjekte	14, 23
Naturschutzzone	10, 11
Nebenbauten	8
Nettoladenfläche	9

O

Oberflächenwasserschutz	14
Ortsbild	8, 15, 19

P

Pflichtparkfelder	16
Planungsgrundsätze	4, 5

R

Renaturierungsmassnahmen	11, 13
Reusstaldekretsperimeter	14
Rückversatz	24

S

Satteldach	8
Speziallandwirtschaftszone	10
Spielplatz	20
Stützmauern	4, 16, 18, 25
Substanzschutz	14

T

Talseitige Fassadenhöhe	6
--------------------------------------	---

Terraingestaltung	18, 25
Terrainveränderungen	10, 11, 13, 18, 25
Terrassenhäuser	17, 25

U

Übergangsbestimmung	21
Übergeordnetes Recht	4

V

Verkaufsnutzungen	9
Vollzugsrichtlinien	5, 21
Volumenschutz	15

W

Waldgebiet	12
-------------------------	----

Wärmedämmmassnahmen	19
Weilerzone	15
Wintergärten	17
Wohn- und Gewerbezone	6, 9
Wohnhygiene	19
Wohnzone A	5, 6
Wohnzone B	6
Wohnzone C	6

Z

Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	6
Zuständigkeit	20

Abkürzungsverzeichnis

aGF	anrechenbare Geschossfläche
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz des Kantons Aargau
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
GR	Gemeinderat
HWZ 1/2	Hochwassergefahrenzone 1/2
MwSt	Mehrwertsteuer
ÖV	öffentlicher Verkehr
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
sia-Norm	Norm des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins



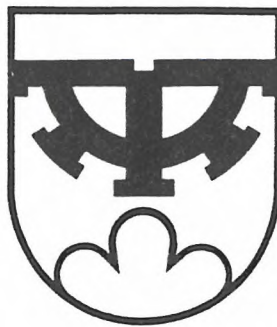
Bau- und Nutzungsordnung; Änderung der §§ 3, 4, 6, 9, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 39 und Gebührentarif

Text alt	Text neu
----------	----------

	§ 21 Meldepflicht ¹³ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um dem Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.
--	--

AENDERUNG Nr.2.....
zu Bno/Bo/No vom 13.6.97

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



GEMEINDE MÜHLAU

AENDERUNG Nr.1.....

vom 28.4.04

AENDERUNG Nr.2.....

vom 14.3.07

AENDERUNG Nr.3.....

vom 23.10.13

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom: 11. September bis: 11. Oktober 1995

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 9. November 1995

Der Gemeindeammann:

B. Wey
Burkhard Wey



Der Gemeindeschreiber:

U. Schärer
Urs Schärer

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 17. Juni 1997

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

P. Fischer

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 21

Weilerzone

¹Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Schoren, Krähenbühl und Kestenbergr unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters. Gebäude in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Zweckänderung	²Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garage in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude integriert werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung darf durch die Zweckänderungen nicht beeinträchtigt werden. Die im Kulturlandplan nicht bemalten Gebäude unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.
Gestaltung	³In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei ins Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
Bauliche Massnahme	⁴Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Ein Ersatz in gleicher Stellung und ähnlichem Volumen ist erwünscht. Ein Umbau ist einem Ersatzbau vorzuziehen. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut, sowie umgenutzt werden.
Neubauten, Anbauten	⁵Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Anbauten sind nur dann erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Maximale Nutzung	⁶Der Gemeinderat legt die maximal zulässige Nutzung nach Art und Umfang verbindlich fest. Nebst Aspekten des Ortsbildschutzes sowie der Denkmalpflege sind dabei auch soziale und wirtschaftliche Überlegungen miteinzubeziehen.
Parkplätze, Abstellplätze	⁷Grösse und Anordnung der Park- und Abstellplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter spezieller Beachtung des Ortsbildes, festgelegt.
Dachlandschaft	⁸Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert besondere Beachtung (§. 39 BNO).
Baumasse	⁹Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
Umgebung	¹⁰Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
Weitere Gebäude	¹¹Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Weilervorschriften unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

*Lärmempfind-
lichkeitsstufe*

¹²*Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III*