



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

17. Juli 2018

Mitwirkung vom:

24. März bis 30. April 2014

Vorprüfungsbericht vom:

08. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom:

05. März bis 03. April 2018

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am:

08. Juni 2018


Gemeindegammann


Gemeindegammann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-001157 vom: 26. September 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 16. November 2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	4
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4
2. TEIL	RAUMPLANUNG	4
2.1	Planungsgrundsätze	4
§ 3	Planungsgrundsätze	4
§ 4	Frühzeitiges Ankündigen des Bauvorhabens	4
2.2	Sondernutzungsplanung	5
§ 5	Gestaltungspläne	5
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	5
3.1	Bauzonen	5
§ 6	Bauzonenübersicht	5
§ 7	Dorfzone	7
§ 8	Zentrumszone 1 und 2	7
§ 9	Mindestnutzung in W-B und WG-B	7
§ 10	Nachverdichtung in der Wohnzone W-A	7
§ 11	Gewerbezone G	8
§ 12	Verkaufsflächen	8
3.2	Nichtbauzonen	8
§ 13	Landwirtschaftszone	8
§ 14	Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 15	Spezialzone für heilpädagogisches Reiten	9
3.3	Schutzzonen	9
§ 16	Naturschutzzone im Kulturland	9
§ 17	Naturschutzzone im Wald	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen	11
§ 18	Landschaftsschutzzone	11
§ 19	Gewässerraumzone	11
§ 20	Hochwassergefahrenzone / Hochwassergefährdetes Gebiet	11
§ 21	Freihaltegebiet Hochwasser	12
§ 22	Oberflächenwasserschutz / Hangwasser	13
3.5	Schutzobjekte	13
§ 23	Naturobjekte	13
§ 24	Kommunale Denkmalschutzobjekte gemäss Bauinventar	13
4. TEIL	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	14
4.1	Höhen und Abstände	14
§ 25	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang)	14
§ 26	Mehrlängenzuschlag	14
§ 27	Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang)	14
4.2	Nutzungsdichte	15
§ 28	Ausnutzungsziffer	15
4.3	Terraingestaltung	15
§ 29	Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)	15
4.4	Störmass von Betrieben	15
§ 30	Nicht, mässig, stark störende Betriebe	15

5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1 Baureife und Erschliessung	16
§ 31 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	16
5.2 Technische Bauvorschriften	16
§ 32 Energiegewinnung und Energieeffizienz	16
§ 33 Bodenversiegelung / Dachbegrünung	16
5.3 Wohnhygiene	16
§ 34 Ausrichtung der Wohnungen	16
§ 35 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	16
§ 36 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4 Ausstattung	17
§ 37 Velos, Kinderwagen	17
§ 38 Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche	17
6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN	17
§ 39 Allgemeine Anforderungen	17
7. TEIL VOLLZUG UND VERFAHREN	18
§ 40 Zuständigkeit	18
§ 41 Konkurrenzverfahren	18
§ 42 Gebühren	18
§ 43 Vollzugsrichtlinien	19
8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	19
§ 44 Übergangsbestimmungen	19
§ 45 Aufhebung bisherigen Rechts	19

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1 Geltungsbereich

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

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

³ Die Bau- und Nutzungsordnung (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.

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

¹ Gestützt auf die Entwicklungsstrategie vom April 2013 orientiert sich die Gemeindeentwicklung von Leimbach an folgenden Grundsätzen und Qualitätsanforderungen:

- Die Siedlungsentwicklung und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern, der Aufwertung von Aussenräumen, der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- Einzel- und Gesamtüberbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- Freiraumqualitäten sind sicherzustellen.
- Verdichtetes Bauen ist im Einzugsgebiet des Bahnhofs zu fördern.
- Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- Die Landschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten und aufzuwerten.

§ 4 Frühzeitiges Ankündigen des Bauvorhabens

¹ Insbesondere in der Dorfzone und in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig dem Gemeinderat anzukündigen und die massgebenden Rahmenbedingungen zu klären.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 5 Gestaltungspläne

¹ Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter vorliegt.

² Der Gemeinderat kann für neue Gestaltungspläne folgende Abweichungen im Sinne von § 21 Abs. 2 Baugesetz (BauG) und § 8 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) zulassen:

- a) für einen Gestaltungsplan, der auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 40 erarbeitet wurde: Erhöhung der Ausnützungsziffer - mit Ausnahme der Wohnzone A (W-A) – Erhöhung der Gesamthöhe bis zu 3 m;
- b) für einen Gestaltungsplan, der nicht auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 40 erarbeitet wurde: Erhöhung der Ausnützungsziffer bis zu 5 % (ohne Erhöhung der Gesamthöhe).

³ Der Gemeinderat legt die Abweichungen je nach dem Masse fest, in dem die Qualitätsanforderungen und Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO erfüllt sind.

⁴ An das Gestaltungsplangebiet „Hauptstrasse-Feldacher“ (Wohn- und Gewerbezone B WG-B) werden insbesondere folgende Qualitätsanforderungen gestellt:

- verdichtete Bauweise mit mehrgeschossigem Wohnungsbau
- Anordnung der Bauten und Nutzungen so, dass gebäudeseitige Lärmschutzmassnahmen auf ein Minimum beschränkt werden können
- Anordnung von Arbeits- und Wohnnutzungen so, dass möglichst wenig gegenseitige Beeinträchtigungen entstehen
- Berücksichtigung einer ortsgerechten Gebäudetypologie und eines hohen architektonischen Ausdruckes, insbesondere auch an lärmbelasteten Lagen
- Eingliederung in den ländlichen Kontext mit grösster Bedeutung der Gestaltung der Aussen- und Strassenräume
- sinnvoll zusammengefasste Parkierung (soweit möglich in Tiefgarage)
- dem natürlichen Geländeverlauf angepasste Terraingestaltung

3. TEIL

ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Bauzonenübersicht

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Bezeichnung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnützungsziffer	Gesamthöhe ^η	Mehrlängenzuschlag: massgebende Gebäudelänge	Grenzabstand (gegenüber Nicht-Bauzonen gilt § 29 Bauverordnung, BauV)	Lärmempfindlichkeitsstufe	Ergänzungsbestimmung
Dorfzone	D	Ja	Ja ^{d)}	Ja ^{d)}	Nein	GR ^{a)}	11.50/14.00 ^{e)}	-	4.00	III	§ 7
Zentrumszone 1 und 2	Z1	Ja	Ja	Ja	Nein	GR ^{a)}	GR	-	4.00	III	§ 8
	Z2						14.00				
Wohnzone A	W-A	Ja	Ja	Nein	Nein	0.50	10.00	25	4.00	II	§ 10
Wohnzone B	W-B	Ja	Ja	Nein	Nein	0.70	13.50	30	5.00	II	§ 9
Wohn- +Gewerbezone A	WG-A	Ja	Ja ^{d)}	Ja ^{d)}	Nein	0.60	10.50	25	4.00	III	-
Wohn- + Gewerbezone B	WG-B	Ja	Ja ^{d)}	Ja ^{d)}	Nein	0.70	13.50	30	4.00	III	§ 9
Gewerbezone	G	Ja ^{b)}	Ja	Ja	Nein	-	14.00	30 ^{e)}	5.00	III	§ 11
Industriezone	I	Ja ^{b)}	Ja	Ja	Ja	GR	GR	30 ^{e)}	5.00	IV	-
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen				GR	GR	-	GR	II	-

Ergänzende Bestimmungen zu § 6 Bauzonenübersicht

^{a)} Der Gemeinderat kann für die Beratung- und Beurteilungsaufgaben in der Dorfkern- und Zentrumszone ein Fachgremium einsetzen (gemäss § 39 Abs. 2).

^{b)} Wohnungen sind nur für Personal gestattet, welches betrieblich zwingend an den Standort gebunden ist.

^{c)} Gilt nur gegenüber Wohnzonen.

^{d)} Landwirtschaftliche Nutzungen sind zulässig.

^{e)} 14.00 m gilt nur für Gebäude mit nach aussen geneigtem Schrägdach mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung

^{η)} Gesamthöhe für Terrassenhäuser gemäss § 27: 9.00 m

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

§ 7 Dorfzone

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Ist ein Ersatzbau vorgesehen, darf das Gebäude erst abgebrochen werden, wenn eine rechtsgültige Baubewilligung für den Ersatzbau vorliegt.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

§ 8 Zentrumszone 1 und 2

¹ In den Zentrumszonen 1 und 2 darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

² Der Gestaltungsplan setzt mit besonders hoher Qualität folgende Aspekte um:

- a) eine zeitgemässe architektonische Gestaltung der Bauten im Einklang mit dem Ortsbild,
- b) eine gemischte Nutzung Wohnen, Dienstleistung und Arbeiten mit hoher dem Ortsbild angemessener Dichte,
- c) die Verteilung der Nutzungen im Dorfkern unter besonderer Berücksichtigung der Lärmsituation,
- d) die Verkehrsführung für den Individualverkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie zur Parkierung,
- e) die Gestaltung der internen Strassen- und Aussenräume sowie des Strassenraumes zur Hauptstrasse hin,
- f) die Möglichkeiten der zeitlichen Etappierung der Umsetzung.

§ 9 Mindestnutzung in W-B und WG-B

¹ In den Zonen W-B und WG-B sind Gebäude mit weniger als drei Wohnungen von je mindestens 60 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) nicht zulässig.

§ 10 Nachverdichtung in der Wohnzone W-A

¹ In der Wohnzone W-A darf die zulässige anrechenbare Geschossfläche aGF mit Ausnahme bei Terrassenhäusern gemäss § 27 bis maximal 60 m² überschritten werden, wenn

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

² Von den übrigen Vorschriften dieser BNO darf nicht abgewichen werden. Aus-

nahmen sind nicht zulässig.

³ Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen. Es wird empfohlen das Projekt vor Baugesuchseingabe beim Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.

⁴ Die Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne gemäss § 5 kumuliert werden.

§ 11 Gewerbezone G

¹ Logistikflächen und Lagerplätze sind nur im Zusammenhang mit fest installierten Produktionsflächen zulässig.

² Im Übergang zu Zonen mit Wohnanteil sind Emissionen im Sinne des Vorsorgeprinzips durch entsprechende Anordnung der Nutzungen und der Betriebsaktivitäten, durch entsprechende Betriebsabläufe sowie durch anderweitige lärmschutzwirksame Massnahmen zu minimieren.

³ Soweit es die betrieblichen Rahmenbedingungen zulassen, sind Freiflächen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

§ 12 Verkaufsflächen

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

² Mittलगrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche zwischen 500 und 1000 m² sind nur in der Dorfzone und den Zentrumszonen zulässig.

³ Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche grösser als 1000 m² sind nicht zulässig.

⁴ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 (Ausgabejahr 2006) verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».

3.2 Nichtbauzonen

§ 13 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige 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 weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen 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 Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 14 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 gut in die Landschaft einzufügen.

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

§ 15 Spezialzone für heilpädagogisches Reiten

¹ Die Spezialzone für heilpädagogisches Reiten (gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz, RPG) dient der landwirtschaftlichen Nutzung sowie für heilpädagogisches Reiten.

² Es ist nur ein einziges, allseitig offenes Gebäude gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ Bauvorschriften:

- Max. Länge: 23.00 m
- Max. Breite: 23.00 m
- Max. Firsthöhe: 7.60 m, ab tiefstem Punkt des best. Terrains
- Max. Gebäudehöhe: 5.20 m, ab tiefstem Punkt des best. Terrains
- Max. Dachvorsprung: 1.50 m

⁴ Die Baute hat folgende Abstände einzuhalten:

- Gegenüber Kulturland: 4.00 m
- Gegenüber Strassenparzelle Nr. 431: 5.00 m
- Gegenüber WSB-Bahnparzelle Nr. 430: 6.00 m

⁵ Zulässig sind maximal 4 Parkplätze.

⁶ Gestattet ist nur eine Holzbaute mit braunen Dachmaterialien.

⁷ Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.

3.3 Schutzzonen

§ 16 Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ 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.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Zonenplan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	orange punktiert auf grünem Grund	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (evt. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (evt. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.
Fromentalwiese	grün punktiert auf grünem Grund	Artenreiche Heu- und Fettwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstweide, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.

§ 17 Naturschutzzone im Wald

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

² Das „Buholz“ soll als Laubmischwald erhalten werden. Die Holznutzung in der bisherigen, kleinflächigen Art ist erlaubt. Die Verjüngung hat ausschliesslich mit standortheimischen Laubbaumarten und möglichst mittels Naturverjüngung zu erfolgen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18 Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen 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, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, 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 keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 19 Gewässerraumzone

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

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit 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 der Wyna gilt die Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb 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.

§ 20 Hochwassergefahrenzone / Hochwassergefährdetes Gebiet

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ ist der Gefährdungssituation angemessene 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 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 Hochwasser (HQ 100) auszurichten.

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

§ 21 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 vom März 2002.

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 wieder aufgebaut 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.

§ 22 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

§ 23 Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Zonenplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	Dunkelgrüne Punktsignatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 2 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern

§ 24 Kommunale Denkmalschutzobjekte gemäss Bauinventar

¹ Folgende Gebäude und Objekte sind als kommunale Denkmalschutzobjekte gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege im Zonenplan blau bezeichnet:

- Gemeindehaus, Altes Schulhaus (Inventar Nr. LEI901)
- Bäuerlicher Vielzweckbau (Inventar Nr. LEI902)
- Transformatorenstation (Inventar Nr. LEI903)
- Bäuerlicher Vielzweckbau (Inventar Nr. LEI904)
- Grenzstein Seeberg/Gärber (Inventar Nr. LEI905A)

- Grenzstein Seeberg/Rigel (Inventar Nr. LEI905B)

Sie sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. bei Gebäuden in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der generellen Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen resp. entfernt werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

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

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. TEIL BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Höhen und Abstände

§ 25 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Bei Abgrabungen von mehr als einem Drittel an der talseitigen Fassade (inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten gemäss Abs 2) reduziert sich die zonen-gemässe Gesamthöhe 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 an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.

§ 26 Mehrlängenzuschlag

¹ Wird in den Wohnzonen W-A, W-B und Wohn-/Gewerbezone WG-A, WG-B sowie in den Gewerbezone G und Industriezone I an der Grenze zur Bauzone mit Wohnanteil die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber der entsprechenden Gebäudeseite um einen Viertel der Mehrlänge (bis maximal 5.00 m).

§ 27 Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang)

¹ In Ergänzung zu § 17 Bauverordnung (BauV) und § 6 BNO gilt für Terrassenhäuser Folgendes:

- a) Terrassenhäuser sind optimal in das Terrain einzupassen. Unüberbaute Grundstückteile sind in ihrer natürlichen Geländeform und Topographie sichtbar zu belassen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dies einer besseren Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung dient.
- b) Terrassenhäuser sind nach maximal fünf Stockwerken zu unterbrechen.
- c) Anstelle der Gesamthöhe gemäss § 6 gilt eine Gesamthöhe von 9.00 m.
- d) Das oberste Stockwerk eines Terrassenhauses muss mit flachem Dach bis maximal 7° abgeschlossen werden.

4.2 Nutzungsdichte

§ 28 Ausnützungsziffer

¹ Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse werden zur Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen, wenn das Gebäude nach dem April 1994 erstellt wurde. Bei Gebäuden, die vor dem 1. April 1994 gebaut wurden, werden Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse bei einem allfälligen Ausbau nicht zur Ausnützungsziffer gezählt.

4.3 Terraingestaltung

§ 29 Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)

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

² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung folgende Masse einzuhalten (als mauerartige Böschung eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°):

- ab massgebendem Terrain: maximale Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain: 2.00 m
- bei Terrassenhäusern: maximale Höhe 3.00 m

³ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer jeweils grösseren Mauer- respektive Böschungshöhe zurückversetzt werden.

⁴ 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.

⁵ Vorbehalten bleiben die kantonalen Abstandsvorschriften gemäss § 111 Baugesetz (BauG).

4.4 Störmass von Betrieben

§ 30 Nicht, mässig, stark störende Betriebe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 31 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

¹ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 32 Energiegewinnung und Energieeffizienz

¹ Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden sind besonders sorgfältig anzuordnen und nach Möglichkeit als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen dürfen die zulässigen Höhenmasse gemäss § 24 nicht überschreiten.

§ 33 Bodenversiegelung / Dachbegrünung

¹ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.

² Dächer bis 7° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m² sind naturnah zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung, Vordächer, Dachvorsprünge etc.

5.3 Wohnhygiene

§ 34 Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet (Dorfzone).

§ 35 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

- | | |
|------------------------------------|---|
| a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume | |
| – lichte Höhe Dachgeschoss | mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche |
| – lichte Höhe 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 Mehrfamilienhäusern
 - Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
 - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - Keller für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

§ 36 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ 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.

5.4 Ausstattung

§ 37 Velos, Kinderwagen

¹ Für jedes neue Gebäude ab 3 Wohnungen sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos-, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 38 Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche

¹ Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen sind gut besonnte, nutzergerechte und qualitativ hochwertige Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Die Grösse der Spielplätze und der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN

§ 39 Allgemeine Anforderungen

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

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

² 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 eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

7. TEIL VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 40 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 beiziehen.

² Der Gemeinderat kann für die Beratungs- und Beurteilungsaufgaben in der Dorfkern- und Zentrumszone sowie für die Beurteilung von Gestaltungsplänen ein Fachgremium einsetzen. Der Gemeinderat stützt seinen Entscheid über Bauvorhaben in diesen Zonen und Gebieten auf die Beurteilung des Fachgremiums ab. Zum Vorgehen und Verfahren erlässt der Gemeinderat ein Pflichtenheft.

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

§ 41 Konkurrenzverfahren

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor,

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

² Der Gemeinderat kann

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

§ 42 Gebühren

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

§ 43 Vollzugsrichtlinien

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

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 44 Übergangsbestimmungen

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

§ 45 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 14. Dezember 1999
- b) die Bauordnung vom 14. Dezember 1999

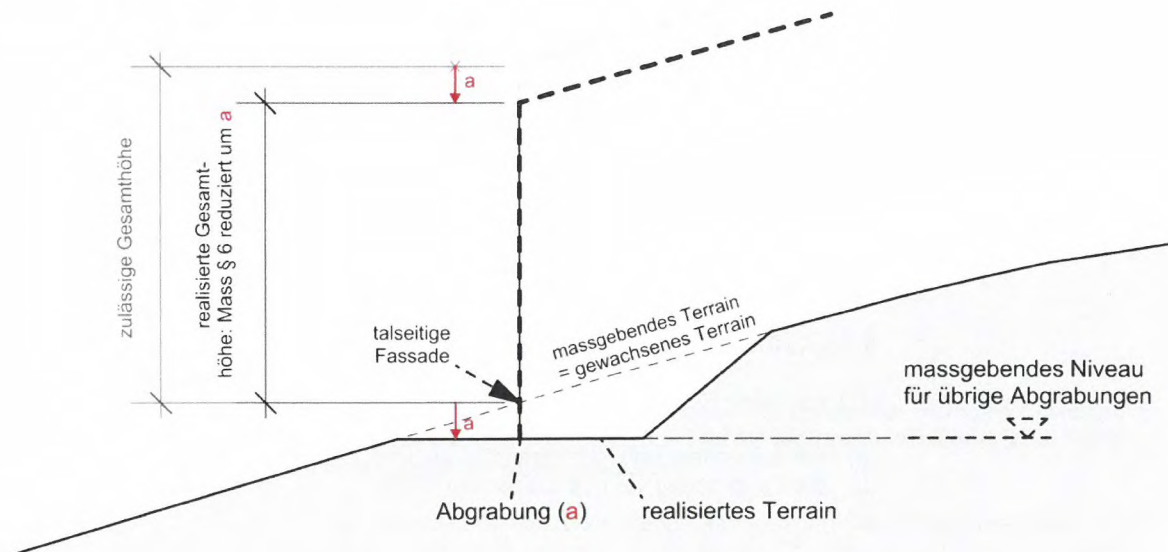
Im Namen der Gemeindeversammlung

Gemeindeammann: J. Murer-Merz, Gemeindeschreiber: L. Zanatta

Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Aargauer Regierungsrat per xx. xxxx 201x in Kraft.

ANHANG / SKIZZEN

§ 25 Abgrabungen am Gebäude



27 Terrassenhäuser

