

Bauzonenplan und BNO

Änderung «Kaisermatt Süd»

gemäss § 15 BauG

Ergänzung BNO § 8 a

weitere Bestandteile der Nutzungsänderung:

- Bauzonenplan 1:1000

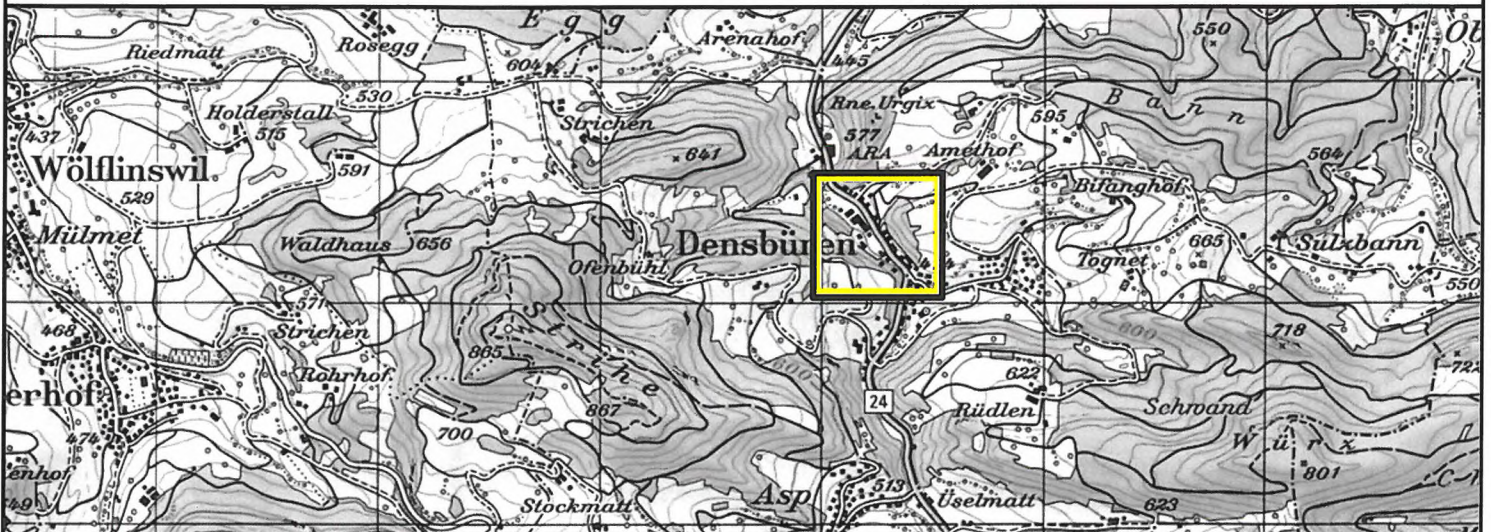


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

ÄNDERUNG Nr. 1

zu Bno/Bo/No vom

17.2.1999



KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Gewerbering 12 5610 Wohlen

Datum

Entwurf

Format

Plan Nr.

09.10.2020

PK

A4

2

Mitwirkungsbericht vom: 27. November 2020

Vorprüfungsbericht vom: 19. Oktober 2020

Öffentliche Auflage vom: 03. Dezember 2020

bis: 04. Januar 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

18. Juni 2021

Der Gemeindeammann:

Robert Wernli



Die Gemeindeschreiberin:

Margrit Stüssi

Genehmigung durch den Regierungsrat

Genehmigungsvermerk:

mit RRB Nr. 2021-001255 vom: 27. Oktober 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 17. Januar 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 8 Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone ist für störende Gewerbebetriebe zugelassen. ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	§ 8 a «Kopfbau Kaisermatt» ¹ Die bauliche Entwicklung des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiets «Perimeter Kopfbau Kaisermatt» orientiert sich am Masterplan «Technologiepark Kaisermatt» vom Mai 2020. ² Gebäude und Umgebung sollen einen sorgfältigen räumlichen Abschluss der Gewerbezone gegen die Dorfzone schaffen und folgenden Anforderungen genügen: • Die Architektur muss eine gute Einfügung in den ortsbaulichen Kontext gewährleisten sowie eine gute volumetrische Ausbildung mit hochwertiger Fassadengestaltung und entsprechender Materialisierung sicherstellen. • Die maximale Gesamthöhe beträgt 21.60 m. Zusätzlich sind technische Aufbauten möglich (z.B. Solaranlagen, technische Aufbauten), welche die Fernsicht auf das Gebäude nicht beeinträchtigen und sich der Baute unterordnen. • Das Gebäude soll mit seinem architektonischen Ausdruck und einer platzorientierten Fassade zu einer guten Identifikation des Gewerbegebiets im Quartier beitragen. • Der Vorplatzbereich zwischen Gemeindehaus, Kopfbau und Gebäude am Übergang zur Dorfzone ist spätestens im Rahmen der Realisierung des Kopfbaus Kaisermatt aufzuwerten und sorgfältig zu gestalten.



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)



gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 06. Mai 1997

Vorprüfungsbericht vom: 28. Juli 1997

Oeffentliche Auflage vom: 11. August 1997 bis 10. September 1997

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 5. Juni 1998

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Windisch

Reis

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Februar 1999

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	5
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 4 Gestaltungsplanpflicht	5
3. Zonenvorschriften	6
3.1 Bauzonen	6
§ 5 Zonenübersicht, Tabelle	6
§ 6 Dorfzone	6
§ 7 Wohnzone W2	7
§ 8 Gewerbezone	7
§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
§ 10 Sonderzone Herzberg	8
3.2 Landwirtschaftszone	9
§ 11 Landwirtschaftszone	9
§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 13 Spezialzone Aufforstung	9
3.3 Schutzzonen	10
§ 14 Naturschutzzone N	10
3.4 überlagerte Schutzzonen	10
§ 15 Landschaftsschutzzone LS	10
§ 16 Besondere Waldstandorte	11
3.5 Schutzobjekte	11
§ 17 Naturobjekte	11
§ 18 Geschützte Gebäude	13
§ 19 Kulturobjekte	13
3.6. Unterhalt und Pflege	14
§ 20 Unterhalt und Pflege, Vollzugsrichtlinien	14
3.7. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	14
§ 21 Lagerzone LA	14
§ 22 Materialabbauzone	14
§ 23 Uebrigtes Gebiet	15

4. Definitionen	15
4.1 Ausnützung	15
§ 24 Ausnützungsziffer	15
§ 25 Gewerbe	15
4.2 Abstände	16
§ 26 Abstand gegenüber dem Kulturland	16
§ 27 Ungleichverteilung der Grenzabstände	16
§ 28 Grenzabstand von Erdregister um Wärmepumpen	16
4.3 Arealüberbauung	16
§ 29 Zonenzulässigkeit	16
5. Bauvorschriften	17
5.1 Baureife, Erschliessung	17
§ 30 Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum	17
5.2 Technische Bauvorschriften	17
§ 31 Allgemeine Anforderungen	17
§ 32 Energiesparmassnahmen	17
5.3 Wohnhygiene	17
§ 33 Ausrichtung der Wohnungen	17
§ 34 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	18
5.4 Ausstattung	19
§ 35 Velos, Kinderwagen	19
§ 36 Spielplätze	19
§ 37 Container- und Kompostplätze	19
6. Schutzvorschriften	20
6.1 Ortsbildschutz	20
§ 38 Allgemeine Anforderungen	20
§ 39 Dachgestaltung	20
§ 40 Aussenraumgestaltung	21
6.2 Umweltschutz	22
§ 41 Einwirkungen	22
§ 42 Lärmschutz	22

7. Vollzug und Verfahren	23
7.1 Zuständigkeit	23
§ 43 Zuständigkeiten	23
7.2 Gebühren	23
§ 44 Gebührenreglement	23
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
§ 45 Aufhebung bisherigen Rechts	23

1. Geltungsbereich

§ 1

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

§ 2

- Uebergeordnetes Recht
- ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

- Verdichtung und Siedlungserneuerung
- Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 4

- Gestaltungsplanpflicht
- Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Zonenübersicht,
Tabelle

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nützung	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
Dorfzone	D braun	2 ^C	0.70 ^C	7.5 ^C	12.0 ^C	5 ^C	5 ^C	III	§ 6
Wohnzone	W2 orange	2	0.45	6.0	9.0	4	8	II	§ 7
Gewerbezone	G violett	a	a	a	a	a	-	III	§ 8
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	OeBA grau	a	-	-	a	a	-	II	§ 9
Sonderzone Herzberg	H hellbraun	b	b	b	b	b	b	II	§ 10

²Die mit "a" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³Die mit "b" bezeichneten Masse richten sich nach einem Gestaltungsplan.

⁴Die mit "C" bezeichneten Masse gelten nur für Neubauten, sowie bei Anbauten mit mehr als 20 m² Grundfläche und bei Aufstockungen bestehender Gebäude.

⁵Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

Dorfzone

¹Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude.

²Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Ladengeschäfte, Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbebetriebe, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist zugelassen.

³Bestehende Bauten dürfen erneuert, angebaut, umgebaut sowie ersetzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Baulücke die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

⁵Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat in der Regel zwischen 20° und 45° zu liegen. Bei Umbauten sind bestehende Dachneigungen und Vorsprünge zu übernehmen.

⁶Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁷Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht soweit nötig Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 7

Wohnzone W2

¹Die Wohnzone W2 ist für den Bau von zweigeschossigen Wohnbauten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²In den im Bauzonenplan besonders bezeichneten Hanglagen gelten die folgenden Vorschriften:

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gestattet. Die Firstrichtung dieser Dächer ist in der Regel hangparallel anzuordnen.

Nicht mit Gebäuden verbundene Stützmauern über 1.20 m sind so zu staffeln, dass bepflanzte Zwischenräume (Bermen) von mindestens 40 cm Tiefe entstehen.

§ 8

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für störende Gewerbebetriebe zugelassen.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 9

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

²Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 10

Sonderzone
Herzberg

¹Die Sonderzone Herzberg dient der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauvolumen. Es sind nur Nutzungen gestattet, die zum Betrieb von Kurs- und Begegnungszentren nötig sind.

²Die Bebauung richtet sich nach einem Gestaltungsplan.

³Bis zur Rechtskraft des Gestaltungsplanes sind Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung sowie Umbauten im bestehenden Kubus sowie die Erstellung von Klein- und Anbauten zulässig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 11

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

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

§ 12

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Standort sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Uebrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13

Spezialzone
Aufforstung Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind für Ersatzaufforstungen bestimmt.

3.3 Schutzzonen

§ 14

Naturschutzzone N ¹Die Naturschutzzone N dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Pflanzen und Pflanzengemeinschaften und ihren ausreichend grossen Lebensräumen sowie der Erhaltung typischer Einzelobjekte.

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren sowie Entfachung von Feuer nicht gestattet.

³Vom Eigentümer mit Einverständnis des Gemeinderates oder vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen sind gestattet.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 15

Landschaftsschutzzone LS ¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.

²Bestehende Bäume, Baumgruppen, Obsthochstämme, Hecken, Trockenmauern, Ackerterrassen, Wassergräben, die Wald- und Offenflur-Verteilung und sonstige, das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte, sind zu erhalten. Eine Bereicherung der Landschaft mit solchen standort-typischen Lebensräumen und Elementen soll angestrebt werden.

³Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1. Intensivkulturen wie Baumschulen und Christbaumkulturen sind nicht zulässig.

Landschaftsschutzzone Staffelegg/Rohregg-Stockmatt ⁴Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weidenunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können in der Landschaftsschutzzone Staffelegg/Rohregg-Stockmatt bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

Besondere Wald-
standorte

¹Für die besonders bezeichneten Waldstandorte werden Nutzungsbestimmungen (naturnaher Waldbau) für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald in einem speziellen Nutzungsreglement, festgelegt.

²Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzusehen. Alte und absterbende Bäume sind biologisch wertvoll und sollen vereinzelt belassen werden. Der artenreiche, stufige Aufbau der Waldränder ist zu erhalten oder anzustreben.

3.5 Schutzobjekte

§ 17

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Inventarnummer	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahme
Trocken-, Halbtrocken-, Magerstandorte	3.1		Erhaltung des charakteristischen Pflanzenbestandes	keine Beeinträchtigung durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, Aufforstung
Feucht-, Nassstandorte, Ufervegetation	3.2		Erhaltung und angemessene Pflege	periodisch und abschnittsweise im Herbst schneiden, die Mahd ist abzuführen
Waldränder	3.3.1 bis 3.3.5		artenreicher, stufiger Aufbau der Waldränder ist zu fördern	- Waldränder stufig strukturiert anlegen und erhalten - periodische Verjüngung - keine vorgelagerten Aufforstungen
Hecken	3.4	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittsstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Baumgruppen	3.5.1 bis 3.5.4	Punktsignatur	Erhaltung	Pflege auf lange Lebensdauer
Obstgärten	3.6		Erhaltung	Pflanzung und Pflege von Obsthochstämmen
Einzelbäume	3.7.1 bis 3.7.12	grüner Punkt	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum; bei natürlichem Abgang ersetzen
natürliche Aufschlüsse, Höhlen, Felsen	3.8.1 bis 3.8.4		Erhaltung	Verbot der Beseitigung oder Veränderung
Kiesgruben	3.9.1 bis 3.9.3		Erhaltung	Verbot der Beseitigung oder Veränderung
spezielle Standorte, Brutkolonien, Trocken-Rebmauern	3.10		Erhaltung	Verbot der Beseitigung oder Veränderung
Uferschutzstreifen		Punktsignatur umfasst die Ufervegetation sowie einen Streifen von 1 m, beim Staffeleggbach 3 m, ab den Uferlinien bei mittlerem Sommerwasserstand Entlang der Gewerbezone Kaisermatt beträgt der Uferschutzstreifen 6 m	Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern	- Pflügen, Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht zulässig - Ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhalts- und Revitalisierungsarbeiten

§ 18

Geschützte Gebäude

¹Die in Abs. 2 aufgeführten Bauten stehen wegen ihres kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten.

Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder geringfügig erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt.

Die Umgebung kommunal geschützter Bauten ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.

Abbruch ist verboten. Ueber Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

²Folgende Ortsbildschutzobjekte sind unter Schutz gestellt:

Objekt	Parzelle	Strasse	Gebäude
902	83.4	Dorfstrasse, Asp	Altes Schulhaus
903	270.1	Dorfstrasse 40, Asp	Wohnhaus
904	389.1	Herzbergstrasse 2, Asp	Ehemaliges Bauernhaus

§ 19

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem, naturkundlichem, kulturellem und geschichtlichem Wert, sind geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden.

²Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

³Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekt	Inventarnummer	Bezeichnung
Park-, Gartenanlagen, Bauerngärten	4.1.1	Friedhof
Archäologische Fundstellen, Grabungszonen	4.3.1	im Schloss
	4.3.2	Staffelleggstrasse bei Asp
Wege, Treppen	4.4.1	Stieracher

3.6. Unterhalt und Pflege

§ 20

Unterhalt und
Pflege

¹Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzungen unterhalten und gepflegt werden.

Vollzugsrichtlinien

²Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

3.7. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 21

Lagerzone LA

¹Die Lagerzone LA dient der Erhaltung der bisherigen Baulagernutzung.

²Es sind nur Baulagernutzungen und Landwirtschaftsnutzungen erlaubt. Neubauten sind nicht gestattet.

³Das Lagergut darf höchstens bis auf eine Höhe von 8 m gestapelt werden, gemessen ab gewachsenem Terrain.

⁴In der Lagerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 22

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone dient der Sicherstellung des gemeindeeigenen Bedarfes an Bruchsteinen sowie der Entnahme von Rohmaterial (Ton).

²Der eigentliche Materialabbau setzt eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung mit Abbau- und Rekultivierungsvorschriften voraus.

³Nach abgeschlossenem Abbau ist die im Wald liegende Grube Feret wieder aufzuforsten und die Grube Staffelegg der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

⁴Feste Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.

⁵In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 23

Uebrigtes Gebiet ¹Das keiner Bau- und Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald gemäss Forstgesetzgebung gehörende Areal wird als Uebrigtes Gebiet bezeichnet.

²Im Uebrigen Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 24

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

²Für Wintergärten bis 20 m² pro Wohneinheit wird ein dieser Fläche entsprechender Ausnützungszuschlag gewährt.

§ 25

Gewerbe ¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

³Als störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, welche nicht im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, oder nicht auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten ebenfalls als störend.

4.2 Abstände

§ 26

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Bauzonenabstand von 2 m einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 27

Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarungen ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 28

Grenzabstand von Erdregister um Wärmepumpen Erdregister um Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten.

4.3 Arealüberbauung

§ 29

Zonenzulässigkeit Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Fläche mindestens 2000 m² aufweist.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 30

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

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

§ 32

- Energiesparmassnahmen Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 33

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

§ 34

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹Für Neubauten gelten
nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeits-
räume:

Mindestfläche	10 m ²
Raumhöhe	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, die Fenster müssen direkt ins Freie führen

Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum	
- pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

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

²In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen
bewilligen.

5.4 Ausstattung

§ 35

Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 36

Spielplätze ¹Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

²Bei grösseren Ueberbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 37

Container- und Kompostplätze Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 38

Allgemeine
Anforderungen

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) 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 eine andere Weise vermieden werden kann.

§ 39

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³Die Neigung der Dachflächen hat in der Regel zwischen 20° und 45° zu betragen.

§ 40

Aussenraum- gestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötigste zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und zu bepflanzen.

³Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit nötig mit einer Schutzbepflanzung oder einem Schutzgeländer zu versehen. Zusätzlich ist eine Neigung (Anzug) von mindestens 10 : 1 einzuhalten.

⁴Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einvernehmen auf die Grenze gesetzt werden. Entlang den Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

⁵Wenn immer möglich, sind anstelle massiver Stütz- und Futtermauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden anzuwenden.

6.2 Umweltschutz

§ 41

Einwirkungen

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

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

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

§ 42

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 43

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat 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.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 44

Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Uebergangsbestimmungen

§ 45

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Densbüren vom 23. April 1993