

Bau- und Nutzungsordnung (Änderung)

"Zentrum Oberdorf"

gemäss § 15 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2015-001107 vom: 23.9.2015

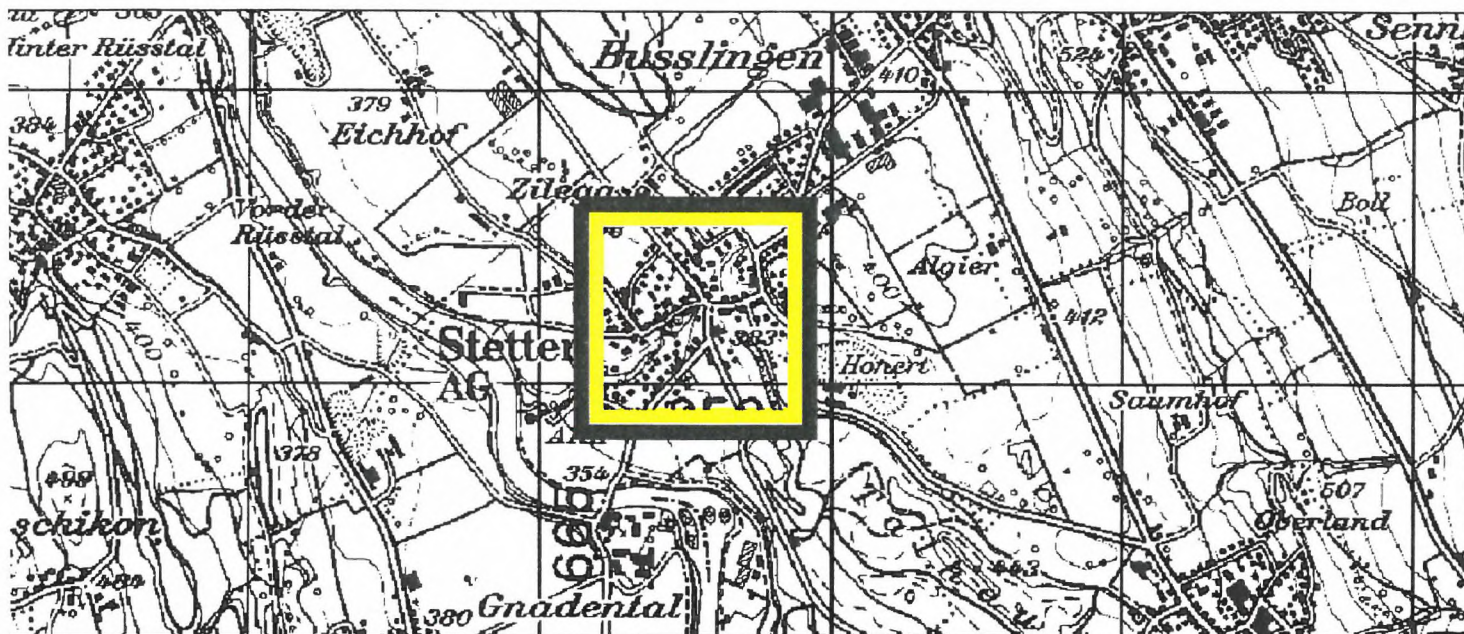
§§ 7, 11 bis und 13 Abs. 4 BNO

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 9.11.2015 / 30

Abteilung Raumentwicklung BVU

weitere Bestandteile der Bau- und Nutzungsordnungsänderung:

-Bauzonenplan (Änderung 1:1'000)



KOHLI PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen

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

Datum	Gez.	Format	Plan Nr.
26.02.15	fo	30 x 21	2

Mitwirkungsbericht vom: 12. Mai bis 10. Juni 2014

Vorprüfungsbericht vom: 17. Dezember 2014

Öffentliche Auflage vom: 2. März 2015

bis: 31. März 2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19. Juni 2015

Die Gemeindeamman:

Der Gemeindeschreiber:

Kurt Diem

Emil Wehle

Genehmigungsvermerk:

ÄNDERUNG Nr. 3
ZUBENUTZUNG vom 28.9.05

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer AZ	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Grenzabstand kl. gr. (m)		Empfindlichkeitsstufe ES	Zonenvorschriften
Wohnzone 2a	W2a gelb	2	0.35 ^b	7.3	11.3	4	8	II	§ 8
Wohnzone 2b	W2b orange	2	0.45 ^b	7.3	11.3	4	8	II	§ 9
Wohnzone	W3 rot-violett	3	0.60 ^b	11	14	6	12	II	§ 10
Dorfzone	DZ hellbraun	2 ^a	0.60 ^b	7.3 ^a	c	4 ^a	c	III	§ 11
Zentrumszone	ZZ dunkelbraun	3 ^d	d	d	d	d	d	III	§ 11 ^{bis}
Gewerbezone	Ge violett	3 ^a	-	13	c	4	c	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	OeBA grau	- siehe § 13 -						II	§ 13

^a Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

^b Für die von der Sondernutzungsplanpflicht erfassten Flächen gilt ein Bonus von +0.15 inkl. Arealüberbauungsbonus.

^c Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

^d Es gelten die Masse gemäss Zonen- und Gestaltungsplan sowie der Sondernutzungsvorschriften

§ 11^{bis}

Zentrumszone ZZ

¹Die Zentrumszzone ist für ein lebendiges und attraktives Dorfzentrum mit Läden, Gaststätten, Büros, Wohnungen, öffentlichen Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben bestimmt.

²Für die Zentrumszzone muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestaltet und ausgerüstet werden.

Gasthaus Krone

³Im bestehenden Erdgeschoss des Gasthaus Krone und auf 50 % der Fläche des Erdgeschossanbaus auf der Parzelle Nr. 93 sind nur Restaurantnutzungen zulässig.

Ausgeschlossene

⁴Einkaufszentren und Fachmärkte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Nutzungen

Verkaufsgeschäfte von mehr als 300 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind nicht zulässig.

Konzeptanforderungen

⁵Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Ergebnis der Testplanung und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

⁶Das städtebauliche Konzept beinhaltet:

- a) die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum und zum Dorfbach, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie),
- b) die gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
- c) die Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere Gasthaus Krone),
- d) das Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie genügende ökologische Ausgleichsflächen),
- e) das Erschliessungs- und Parkierungskonzept mit Tiefgaragen
- f) das Etappierungskonzept,
- g) ein Hochwasserschutzkonzept
- h) ein Modell zur Visualisierung.

Aussenraumgestaltung

⁷Freiflächen sind mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Bei der Aussenraumgestaltung ist der Dorfbach und dessen Uferbereich zu berücksichtigen. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

⁸10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen.

⁹Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige oder bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Gestaltung Dorfplatz
und angrenzende
Kantonsstrasse

⁴Die Gestaltung des Dorfplatzes und die angrenzende Kantonsstrasse hat in gegenseitiger Abstimmung zu erfolgen. Die Details sind in den Sondernutzungsvorschriften und im „Gestaltungsplan Zentrum Oberdorf“ geregelt.

Allgemeine Nutzungsplanung - Bau- und Nutzungsordnung (Änderung) „Honert“

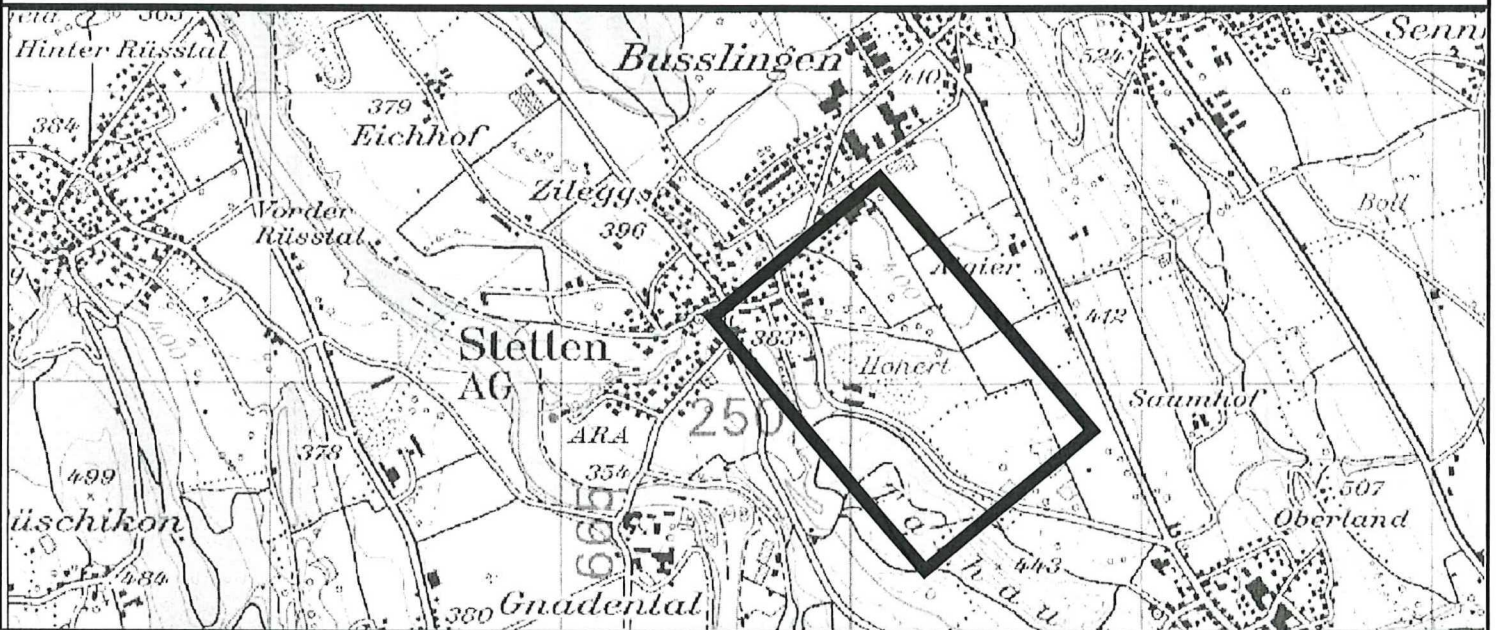
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 15 BauG

§§ 6, 12a, 26 und 26^{bis} BNO Auflageexemplar

weitere Bestandteile der Nutzungsplanänderung:

- Kulturlandplan (Änderung) 1:5'000
- Bauzonenplan (Änderung) 1:5'000



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	Gez.	Format	Plan Nr.
07.12.2011	fb	A4	2
21.12.2011			
30.03.2012			
13.07.2012			

Mitwirkungsbericht vom: 26. Juli 2012
 Vorprüfungsbericht vom: 17. Juli 2012
 Öffentliche Auflage vom: 20. August 2012 bis 18. September 2012
 Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 19. Juni 2013

ÄNDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom 28.9.05

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber:

Kurt Diem

Emil Wehle

Genehmigung durch den Regierungsrat

Genehmigungsvermerk:

Aarau, den 18. September 2013

Der Staatsschreiber:

Informationsinhalt

Genehmigungsinhalt

§ 6 Abs. 3
Sondernutzungsplanung

Gestaltungspläne sind für folgende Gebiete nötig:

- Längene Ost
- Chis
- Mitteldorf (zu einem spätere Zeitpunkt vorgesehen)
- Oberdorf
- Honert

§ 6 Abs. 3
Sondernutzungsplanung

Gestaltungspläne sind für folgende Gebiete nötig:

- Längene Ost
- Chis
- Mitteldorf (zu einem spätere Zeitpunkt vorgesehen)
- Oberdorf

§ 12 a
Gewerbezone Kieswerk GK

¹Die Gewerbezone GK ist ausschliesslich für die Betriebsanlagen des Kieswerkes mit Zufahrt, Umschlagsplatz, Bauten für Kies-, Beton- und Belagsaufbereitung, Büros, Werkstätten und -halle, Tankstelle, Garagen, Fahrzeugwaschanlage, Schlammpresse mit Wasserbecken, Wasseraufbereitung mit Speicher, Muldenlager bestimmt. Es ist eine betriebsnotwendige Wohnung gestattet.

²Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

³Die Gewerbezone Kieswerk ist längs der Kantonsstrasse K 414 mit einer 6 m breiten dichten Heckenbepflanzung einzugrünen mit Ausnahme bei den bestehenden Bauten.

Informationsinhalt

Genehmigungsinhalt

§ 26
Spezialzone „Honert“

¹Die Spezialzone „Honert“ ist in folgende Teilgebiete unterteilt:
Die Lagerfläche dient der Zwischenlagerung von Kies/Sand, Aushubmaterial und Inertstoffen.
Das Rekultivierungsgebiet dient der Wiederherstellung eines naturnahen Geländes nach erfolgtem Kiesabbau. Die Anlage und der Betrieb von Schlammweihern aus der Kiesaufbereitung sind bis zum Abschluss der Rekultivierung zulässig.

²Rekultivierte Flächen sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nach den Bestimmungen von § 14 BNO herzurichten.

⁴Die Gewerbezone Kieswerk dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck. Bei Beendigung der zulässigen Nutzung sind die Bauten zu entfernen und das Areal für eine neue Nutzung bereit zustellen.

⁵Für die Gewerbezone Kieswerk ist die Empfindlichkeitsstufe IV massgebend.

§ 26
Spezialzone Materialaufbereitung nach Art. 18 RPG

¹Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Spezialzone Materialaufbereitung ist ausschliesslich für den Betrieb einer Sekundärmaterialaufbereitungsanlage, sowie der Lagerung von Primär- und Sekundärmaterial und das für die Materialaufbereitung nötige Betriebsinventar bestimmt. Die Zwischenlagerung von unsortiertem Kies und Sand sowie Aushubmaterial und Inertstoffe darf die Kote von 423 m.ü.M. nicht überschreiten. Betriebsnotwendige Wohnungen sind nicht gestattet.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, wie Steinbrecher, Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies, RC Kies, RC Mischgranulat und RC Asphaltgranulat und weiteren aussortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitung.

²Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderungen bedürfen der Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt. Die Baumasse und die Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen sowie des Landschaftsbildes festgelegt.

³Mit dem Baugesuch ist ein Gesamtbetriebskonzept sowie ein Reglement über Betriebsbeschränkungen wegen der Lärmausbreitung durch Verkehr und Betrieb gegenüber den angrenzenden Wohnzonen vorzulegen.

⁴Die Rekultivierungsgebiete der ehemaligen Spezialzone Honert gemäss Kulturlandplan vom 20. Juni 1997 sind gemäss geändertem Kulturlandplan innert 5 Jahren vom Zeitpunkt der Genehmigung dieser Nutzungsplanänderung im

- Norden in eine Grünzone gemäss § 26 bis BNO
- Nordosten und Osten als Magerwiese und im Norden und Osten als Lebensraum für Amphibien (primär Laichgewässer) gemäss § 17 Abs. 1 und 2 BNO
- Südosten in eine Landwirtschaftszone gemäss § 14 BNO mit Gestaltung des Geländes gemäss dem Rekultivierungsplan (Klein-Honert) herzurichten.

⁵Die Einpassung der gesamten Anlage in die Landschaft ist unter Einbezug der Ökologie mit einem Gesamtbetriebskonzept und Umgebungsplan nachzuweisen.

⁶Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone nach § 14 BNO zu überführen. Zonenwidrige Bauten sind durch den Grundeigentümer und auf dessen Kosten zu entfernen.

⁷Für die Spezialzone Materialaufbereitung ist die Empfindlichkeitsstufe IV massgebend.

Informationsinhalt

Genehmigungsinhalt

**§ 26 bis
Grünzone gemäss Art. 18 RPG**

¹Die Grünzone gemäss Art. 18 RPG dient der Siedlungsdurchgrünung sowie dem Lärm- und Sichtschutz

²Die Grünzone ist entsprechend den Geländeprofilen gemäss Plan BE 1 und 1.1 vom 27.06.2011 revidiert am 08.08.2011 der Naef Landschaftsarchitekten aufzufüllen und mit Hochstammbäumen und Hecken zu bepflanzen.

Allgemeine Nutzungsplanung - Bau- und Nutzungsordnung (Änderung)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

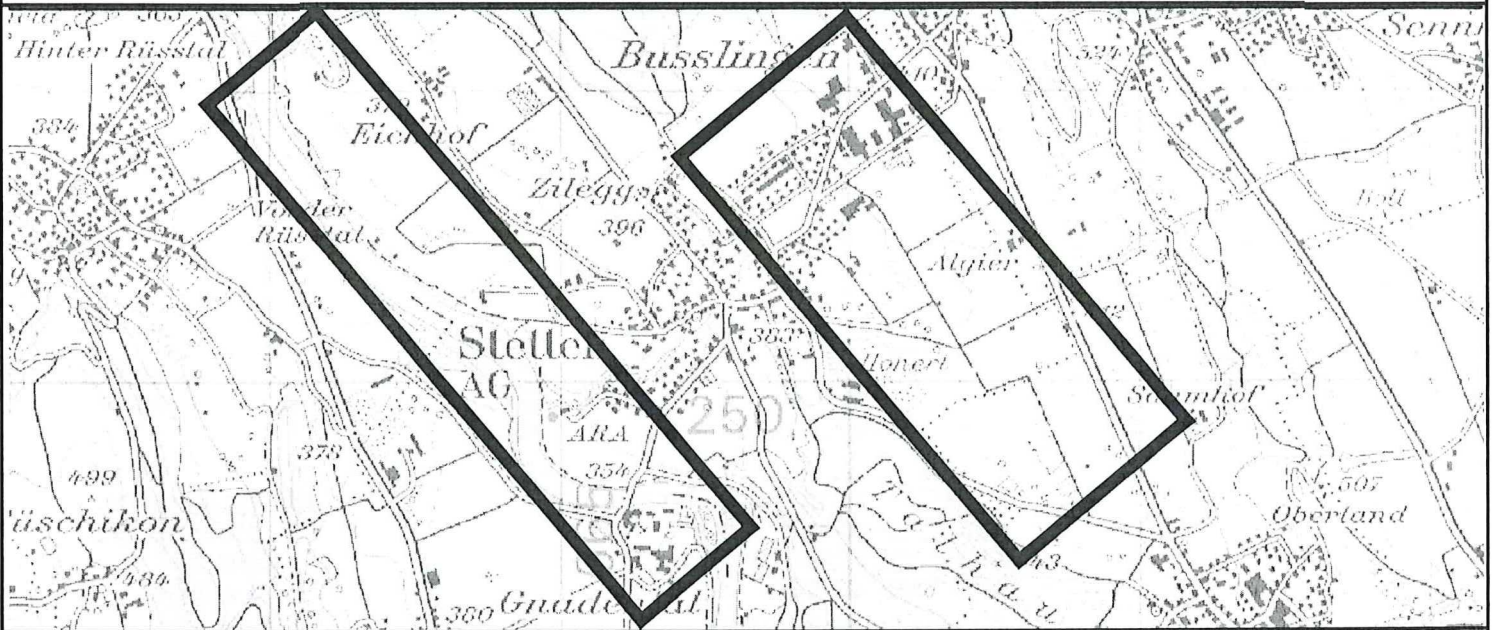
gemäss § 15 BauG

§§ 15, 19 und 20 BNO

ÄNDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 28.9.05

weitere Bestandteile der Nutzungsplanänderung:

- Kulturlandplan (Änderung) 1:5'000



 KOHLI-PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerbering 12 5610 Wohlen	Telefon 056 621 93 91 Telefax 056 621 05 20 E-Mail info@kohli-partner.ch Internet www.kohli-partner.ch	Datum	Gez.	Format	Plan Nr.
		11.05.10 23.09.10 26.11.10 23.03.11	eg	A4	2

Mitwirkungsbericht: 4. Oktober 2011

Vorprüfungsbericht vom: 4. April 2011

Öffentliche Auflage vom: 11. Mai bis 9. Juni 2011

Beschlossen von der Gemeindeversammlung / Beschluss Gemeinderat am: 20. Juni 2012

Der Gemeindeammann: Kurt Diem

Der Gemeindeschreiber: Emil Wehle

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Oktober 2012

Der Staatsschreiber:

§ 15

**Spezial-
 landwirtschaftszone
 (SPZ)**

¹Die **Speziallandwirtschaftszone** ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

²In der **SPZ "Gjuuch"** sind Bauten und Anlagen für den Tierhaltungsbetrieb mit betriebsnotwendigen Nebengebäuden zulässig.

³In der **SPZ "Grabenmatte"** sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

⁴Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 19

**Naturschutzzone
 Wald**

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

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die **Naturschutzzone** wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
L	Eichenwaldreservat	Alt- und totholzreiche Laubmischwälder erhalten, Eichenbestand fördern
A	Altholzinsel	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
S	Primär naturnahe Umgebung für Amphibienlaichgebiete	Senkung Nadelholzanteil, Totholz belassen Strukturvielfalt im Bereich von Kraut- und Strauchschicht

Landschafts-
schutzzone

§ 20

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und der Schutzzone Magerwiese überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind verboten.

²Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 14 Abs. 1 BNO.

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

⁴**Neue Hochbauten im Gebiet Gertächer 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 und die First- resp. Gebäudehöhe von 6.5 m nicht überschreiten.**

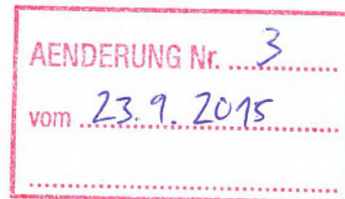
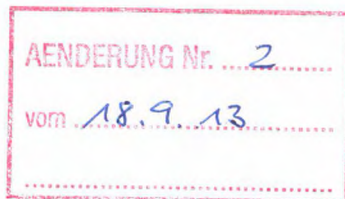
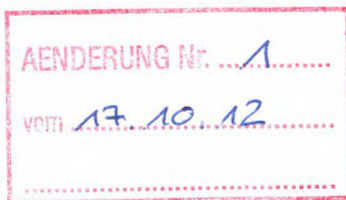
⁵**Bei Aufgabe des Gemüsebetriebes im Gebiet Gertächer (Parzellen Nr. 221 + 741) sind die Bauten zurückzubauen und es gilt automatisch die Landschaftsschutzzone.**



Bau- und Nutzungsordnung BNO


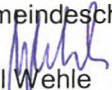
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 15 BauG



**KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG**
Gewerbering 12 5610 Wohlen

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

Mitwirkungsbericht vom: 25. September 2003
Vorprüfungsbericht vom: 15. April 2004
Öffentliche Auflage vom: 8. Juni 2004 bis 12. Juli 2004
Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 24. November 2004
Gemeindeammann:  Gemeindeschreiber: 
Ernst Huber Emil Wehle

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. September 2005

Der Staatsschreiber:

 RW 12.01.05

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1. Geltungsbereich		
– Geltungsbereich	1	5
– Übergeordnetes Recht	2	5
2. Raumplanung		
– Kommunale Planungsgrundsätze	3	5
– Weitere Planungsinstrumente	4	6
– Verdichtung und Siedlungserneuerung	5	6
– Sondernutzungsplanung	6	6
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
– Bauzonen	7	7
– Wohnzone W2a	8	8
– Wohnzone W2b	9	8
– Wohnzone W3	10	8
– Dorfzone DZ	11	8
– Gewerbezone G	12	10
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	13	10
3.2 Landwirtschaftszone		
– Landwirtschaftszone	14	11
– Intensiv - Landwirtschaftszone	15	11
– Bauten in den Landwirtschaftszonen	16	11
3.3 Schutzzonen		
– Magerwiesen	17	12
– Uferschutzzone	18	12
– Besondere Waldstandorte	19	13
3.4 Überlagerte Schutzzonen		
– Landschaftsschutzzone	20	13
– Uferschutzzone	21	13

	§	Seite
3.5 Schutzobjekte		
– Naturobjekte	22	14
– Gebäude mit Substanzschutz / Volumenschutz	23	15
– Kulturobjekte	24	15
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
– Materialabbauzone	25	16
– Spezialzone „Honert“	26	16
– Spezialzone „Eichhof“	27	17
– Spezialzone „Kompostierplatz“	28	17
4. Definitionen		
– Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss	29	18
– Gewerbe	30	18
– Abstand gegenüber Kulturland	31	18
– Grenz- und Gebäudeabstand	32	18
– Arealüberbauung	33	18
5. Bauvorschriften		
5.1 Baureife, Erschliessung		
– Strassenbenennung / Benützung von Privateigentum	34	19
– Zufahrten	35	19
– Garagenvorplätze	36	19
5.2 Technische Bauvorschriften		
– Allgemeine Anforderungen	37	20
– Energiesparmassnahmen / Nachisolation	38	20
5.3 Wohnhygiene		
– Baugrund	39	20
– Ausrichtung der Wohnungen	40	21
– Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	41	21
– Bezug der Bauten	42	21

	§	Seite
5.4 Ausstattung		
– Spielplätze	43	22
– Container- und Kompostplätze	44	22
– Sicherheit im öffentlichen Raum	45	22
– Allgemeine Anforderungen	46	23
– Dachgestaltung	47	23
6. Schutzvorschriften		
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz		
– Aussenraumgestaltung	48	24
– Materialablagerungen	49	24
6.2 Natur- und Landschaftsschutz		
– Reussuferschutzdekret	50	25
– Einwirkungen	51	25
– Lärmschutz	52	25
7. Vollzug und Verfahren		
– Grundlagenliste / Aufsicht	53	26
– Gebührenreglement	54	26
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen		
– Aufhebung bisherigen Rechts	55	26
Anhang 1		
<i>Naturobjekte (1. Teil)</i>		
<i>Archäologische Fundstellen</i>		
<i>Substanz- und Volumenschutzobjekte (2. Teil)</i>		27-29
Anhang 2		
<i>Gebührenreglement in Bausachen</i>		30/31

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

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

Übergeordnetes
Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

²Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kommunale
Planungsgrundsätze

In der Anwendung dieser Bau- und Nutzungsordnung sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:

- Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde in Volumen und Art der Bebauung
- Die kantonalen Verbindungsstrassen sind in den gestalteten Dorfraum einzubeziehen.
- Landschaftsschutz und Erholung sind möglichst gut zu koordinieren.
- Erhaltung des Naherholungsraumes
- Haushälterische Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen.

§ 4

Weitere Planungs-
Instrumente

Leitbilder, Verkehrsrichtplan, Inventarplan und dergleichen sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

§ 5

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 6

Sondernutzungspla-
nung

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

²Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird hinsichtlich der planerischen und baulichen Aspekte vom Gemeinderat festgelegt; bezüglich Natur im Siedlungsgebiet müssen Grün- und Schutzflächen für den ökologischen Ausgleich und Vernetzung ausgeschieden werden.

³Gestaltungspläne sind für folgende Gebiete nötig:

- Längene Ost
- Chis
- Mitteldorf (zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen)
- Oberdorf
- Honert

Erschliessungspläne sind für folgende Gebiete nötig:

- Längene West
- Schweizi / Chlygässli

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer AZ	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Grenzabstand kl. gr. (m)		Empfindlichkeitsstufe ES	Zonenvorschriften
Wohnzone 2a	W2a gelb	2	0.35 ^b	7.3	11.3	4	8	II	§ 8
Wohnzone 2b	W2b orange	2	0.45 ^b	7.3	11.3	4	8	II	§ 9
Wohnzone	W3 rot-violett	3	0.60 ^b	11	14	6	12	II	§ 10
Dorfzone	DZ hellbraun	2 ^a	0.60 ^b	7.3 ^a	c	4 ^a	c	III	§ 11
Gewerbezone	Ge violett	3 ^a	-	13	c	4	c	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	OeBA grau	- siehe § 13 -						II	§ 13

^a Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

^b Für die von der Sondernutzungsplanpflicht erfassten Flächen gilt ein Bonus von +0.15^b inkl. Arealüberbauungsbonus.

^c Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

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

§ 8

Wohnzone W2a

¹Die Wohnzone W2a ist für alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

²Es sind nur nichtstörende Betriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

§ 9

Wohnzone W2b

¹Die Wohnzone W2b ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen bestimmt.

²Im Grenzbereich zur Dorfzone D gelten für Neubauten hinsichtlich Gestaltung und Aussenraum die Anforderungen dieser Zone.

³Es sind nur nichtstörende Betriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

Längene
Schweizi/Chlygässli

⁴Für die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete „Längene“ und „Schweizi/Chlygässli“ bestehen öffentlich-rechtliche Verträge, welche die Grundeigentümer zur Sondernutzungsplanung, Projektierung und zum Bau der Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten verpflichtet. Falls innerhalb festgelegter Fristen nach Rechtskraft der Zonenplanrevision die Sondernutzungsplanung, Projektierung und Bau der Erschliessungsanlagen nicht erfolgt ist, ist die Einwohnergemeinde berechtigt, die Ersatzvornahme auf Kosten der Grundeigentümer vorzunehmen.

§ 10

Wohnzone W3

¹Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

²Es sind nur nichtstörende Betriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

§ 11

Dorfzone DZ
Ziel

¹Pflege und Erneuerung dieses Dorfteils mit seinem Charakter von Bauten, Strassen- und Freiräumen.

Nutzung

²Wohnen, Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe (Läden, Gaststätten, Büros, handwerkliche Betriebe) sind die zugelassenen Nutzungen.

Dachform

³Zulässig sind Satteldächer mit in der Regel mindestens 35° Neigung.

Dachgestaltung	<p>⁴Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig, sofern das Dachmaterial vorherrschend bleibt. Die Länge solcher Aufbauten soll in der Regel 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen.</p> <p>Anlagen zur Gewinnung von Wärmeenergie im Dachbereich sind in Farbgebung und Konstruktionsweise gut anzupassen. Die Höhe des Kniestockes darf das Mass von 0.80 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Bewilligungspflicht	⁵ Fassaden- und Dachrenovationen, Reklamen sowie Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV sind bewilligungspflichtig, dem Beeinträchtigerungsverbot ist besondere Beachtung zu schenken.
Beratung/ Projektanmeldung	⁶ Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung zu melden.
Bestehende Bauten Wiederaufbau	⁷ Bestehende Bauten sollen gepflegt und erhalten werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügenden Geschosshöhen mit gleichen First- und Traufhöhen ist gewährleistet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden.
An- und Neubauten	⁸ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.
Eingliederungspflicht	⁹ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Fenster	Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig sein oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung.
Bauweise	¹⁰ Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen und gesundheitlichen Erfordernisse unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt. Er kann geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

Freiräume ¹Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Abgehende Bäume und Baumgruppen sollen möglichst frühzeitig ersetzt werden.

Parkplätze
Garagenvorplätze ²Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen, Rampen sind nicht gestattet. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellraum kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügende Sichtverhältnisse bestehen.

§ 12

Gewerbezone G ¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

²Gegenüber Wohnzonen ist ein bepflanzter Grünstreifen von 8 m einzuhalten. Dieser darf durch Zufahrten unterbrochen werden. Das Orts- und Landschaftsbild ist zu berücksichtigen.

³Die Anlagen sind zugunsten des ökologischen Ausgleiches bzw. Lebensraumverbundes, vorzugsweise in Randlagen, mit entsprechenden Massnahmen zu gestalten. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.10 einzuhalten. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴Im Gebiet mit Punktraster sind Wohnungen nicht gestattet und es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 13

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

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³Im Grenzbereich zur Dorfzone DZ gelten für Neubauten hinsichtlich Gestaltung und Aussenraum die Anforderungen dieser Zone.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

- Landwirtschaftszone
- ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.
- ²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 15

- Intensiv - Landwirtschaftszone (ILwZ)
- ¹Die Intensiv-Landwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
- ²In der ILwZ "Gjuuch" sind Bauten und Anlagen für den Tierhaltungsbetrieb mit betriebsnotwendigen Nebengebäude zulässig.
- ³Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO.
- ⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone
- ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernissen in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.
- Baumasse
- ²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt.
Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

3.3 Schutzzonen

§ 17

- Magerwiesen ¹Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.
- Feucht- und Nassbiotope ²Die Feucht- und Nassbiotope sind extensiv genutzte Flächen auf feuchtem oder nassem Untergrund mit besonderen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.
- ³Die Flächen sind jährlich einmal zu mähen, Magerwiesen nach der Gräserblüte, Feucht- und Nassbiotope im Herbst oder Winter.
- ⁴Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- ⁵Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.
- ⁶In den Gebieten, welche primär der Erhaltung und Entwicklung der Pionieramphibienarten dienen, sind periodische Terrainveränderungen und von den Absätzen 3 und 5 abweichende Unterhaltsmassnahmen ausdrücklich gestattet. Sie bedürfen der Zustimmung von Baudepartement (Naturschutzfachstelle) und Gemeinderat.

§ 18

- Uferschutzzone im Baugebiet ¹Die Uferschutzzone innerhalb der Vermarkung dient der ungeschmäleren Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung übriger Vegetation.
- ²Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.
- ³Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 19

Besondere
Waldstandorte

¹Die besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

²Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standorteinheimischen Baumarten vorzunehmen, dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die im Kulturlandplan mit L bezeichneten Bestände sind als alt- und totholzreiche Laubmischwälder zu erhalten. Der Eichenbestand ist zu fördern.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschafts-
schutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind verboten.

²Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 14 Abs. 1 BNO.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagel-schutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Uferschutzzone in
Landwirtschaftszone

¹Die im Kulturlandplan symbolisch bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits der Gewässer einen Streifen von 3.0 m ab Oberkante der Uferböschung. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen, ausgenommen die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten. Der Streifen kann als Heuwiese genutzt werden.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Naturobjekte

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

²Die ökologisch besonders wertvollen und die zur Aufwertung geeigneten Waldränder sind in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst zu bezeichnen.

Diese Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten. Vorgelagerte Aufforstungen sind verboten.

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	grüne Heckensignatur	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden/verjüngen oder abschnittsweise auf den Stock setzen – Das Abbrennen oder chemisches Abtöten von Hecken ist nicht erlaubt – Rodung nur mit Bewilligung des GR möglich, Ersatz an geeigneter Stelle als Voraussetzung
Naturobjekte	roter Punkt siehe auch Liste im Anhang 1	– siedlungs- und landschaftsprägendes Naturobjekt von besonderem naturkundlichen oder symbolischen Wert	– dürfen weder beseitigt, beschädigt, verändert oder sonstwie beeinträchtigt werden

Hochstammobstbestände

³Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bestände sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- resp. Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang I aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Bauzonen- resp. Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang I aufgeführten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Sie dürfen 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 Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

⁴Werden die gesetzlichen Abstände der Kantonstrasse unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.

⁵Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichen, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert. Sie dürfen nicht beseitigt, beschädigt oder sonstwie beeinträchtigt werden und sind artgerecht zu pflegen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone Chlosterfeld ist für die Entnahme von Kies/Sand bestimmt.

²Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens ist die Abbauwürdigkeit des Kiesvorkommens und die Umweltverträglichkeit des Abbaus nachzuweisen. Insbesondere ist die Art des Materialtransportes von Abbau und Wiederauffüllung festzulegen.

³Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

⁴Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die vorgesehene Nachnutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Nachnutzung

⁵Die abgebauten Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

§ 26

Spezialzone
„Honert“

¹Die Spezialzone „Honert“ ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

- Die Lagerfläche dient der Zwischenlagerung von Kies/Sand, Aushubmaterial und Inertstoffen.
- Das Rekultivierungsgebiet dient der Wiederherstellung eines naturnahen Geländes nach erfolgtem Kiesabbau. Die Anlage und der Betrieb von Schlammweihern aus der Kiesaufbereitung sind bis zum Abschluss der Rekultivierung zulässig.

²Rekultivierte Flächen sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nach den Bestimmungen von § 14 BNO herzurichten.

§ 27

Spezialzone
„Eichhof“

¹Die Spezialzone „Eichhof“ ist bestimmt für:

- die Zwischenlagerung von Kies und Sand sowie Aushubmaterial und Inertstoffen
- Die Anlage und den Betrieb einer Materialaufbereitungsanlage für Kies, Sand, Aushubmaterial und Inertstoffen zu Primär- und Sekundärbaustoffen mit dazugehörigen Wasserbecken
- den Betrieb einer Brückenwaage mit Kontrollhaus. Diese kann ausserhalb des Perimeters des am 7. Oktober 2002 genehmigten „Gestaltungsplans Spezialzone Eichhof“ liegen.
- die Anlage von wechselnden Pionier- und Ruderalstandorten auf einer Fläche von ca. 1 ha.

Flächen, welche nicht dieser Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden, sind extensiv landwirtschaftlich zu bewirtschaften.

Gestaltungsplanpflicht
„Eichhof“

²Die ganze Spezialzone „Eichhof“ ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

³Materialabbau, Lagerung und Wiederauffüllung richten sich nach § 25 Abs. 3 BNO.

§ 28

Spezialzone
„Kompostierplatz“

Die Spezialzone „Kompostierplatz“ wird in einem separaten Verfahren geregelt.

4. Definitionen

§ 29

Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss

¹Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.

§ 30

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.

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

§ 31

Abstand gegenüber Kulturland

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

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

§ 32

Grenz- und Gebäudeabstand

¹Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 33

Arealüberbauung

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2b, W3 und DZ zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche 2000 m² aufweist.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 34

Strassenbenennung ¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum ²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, 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.

§ 35

Zufahrten Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5 % an Strassen anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

§ 36

Garagenvorplätze ¹Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen. Er ist in der Regel mit einem Bogen von 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

²Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, können anstelle eines Mineralölabscheiders Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass keine Abwässer auf die Strassen fließen können.

³Wagenwaschplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

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.

§ 38

Energiesparmassnahmen

¹Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

²In Mehrfamilienhäusern und Siedlungen mit Gruppenheizungen sind die Heizungsinstallationen derart anzuordnen, dass eine individuelle Regulierung und Heizabrechnung möglich wird.

Nachisolation

³Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 39

Baugrund

¹Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist ausreichend zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

§ 40

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.

§ 41

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- | | | |
|-----------------|--------------|---|
| – Raumhöhe | Vollgeschoss | mind. 2.30 m |
| | Dachgeschoss | mind. 2.30 m auf mind. 5.00 m ² |
| – Fensterfläche | | 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) |
| – Zimmerfläche | | mind. 10.00 m ² |

²In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, und dgl. vorzusehen. Für jede Wohnung sind mindestens 4 m² Nebenräume vorzusehen.

§ 42

Bezug der Bauten

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 43

Spielplätze

¹Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

²Bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

Ersatzlösungen

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.

§ 44

Container- und Kompostplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

§ 45

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkplätze, öffentliche Toiletten, etc.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 46

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, Einfriedigungen

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 47

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.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 48

- Aussenraumgestaltung 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 Notwendige zu beschränken.
- Umgebungsarbeiten ²Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
- Einfriedigungen ³Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.
- Bodensicherung ⁴Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

§ 49

- Materialablagerungen Baubewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altautos, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Gewerbebezonen zulässig.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 50

Reussuferschutz-
dekret

Innerhalb dem im Kulturlandplan bezeichneten Perimeter gelten zusätzlich die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer (Reussuferschutzdekret 1966/1988).

6.3 Umweltschutz

§ 51

Einwirkungen

¹Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen 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.

§ 52

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 53

- Grundlagenliste ¹Vor Beginn der Projektierungsarbeiten kann bei der Gemeindekanzlei eine Grundlagenliste eingeholt werden. Diese gibt Aufschluss über die geltenden Zonenbestimmungen, die baupolizeilichen Vorschriften und die weiteren Planungsgrundlagen.
- Aufsicht ²Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.
- ³Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/die Baukommission delegieren.

§ 54

- Gebührenreglement Entscheide zum Bauwesen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren wird in einem Reglement festgelegt (Anhang 2).

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 55

- Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Juni 1997

Geschützte Objekte (1. Teil)

Naturobjekte

2.3.1	Weiher im Wald	Seelihau
3.8.1	Nagelfluh-Stein	Bapur
3.8.2	Natürlicher Aufschluss	Hürst (im Wald)
3.8.3	Natürlicher Aufschluss	Honert

Archäologische Fundstellen

		(ungefähre Koordinaten)
Arch. Fundstelle	Klosterfeld	665°470/249°830
Arch. Fundstelle	Bapur	665°050/250°100
Arch. Fundstelle	Eichhof	664°500/250°900
Arch. Fundstelle	Eichhof	664°480/250°840
Arch. Fundstelle	Friedhof	665°500/250°025
Arch. Fundstelle	Bolzägete	664°000/251°300
Arch. Fundstelle	nahe bei Bolzägete	664°125/251°050
Arch. Fundstelle	nördlich Dorf	665°400/250°850
Arch. Fundstelle	Bolzägete/Vogelsang	664°080/250°180

Geschützte Objekte (2. Teil)

Substanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
✓ 901	Röm. –kath. Pfarrkirche, 1881	Unterdorfstrasse 5	37	45
✓ 902	Pfarrhaus mit Kindergarten	Unterdorfstrasse 7,9	31 A+B	44
✓ 903	Bauernhaus („Altammanhaus“), 1830/40	Unterdorfstrasse 6	35	4
✓ 904	Bauernhaus (ehem. Strohdachhaus), 1641 Kernbau, 19. Jh. Ummauerung, 1914 Dach	Unterdorfstrasse 10	32	7
✓ 908	Gasthaus "Krone", spätes 19. Jh.	Oberdorfstrasse 1	70	93
✓ 910	Ehem. Bauernhaus, um 1850/60	Alter Postweg 2	75	100
✓ 911	Wohnhaus (alte Mühle), 16. Jh.	Kirchrain 7	25	37
✓ 912	Wohnhaus (alter Wohnteil), 16. Jh.	Kirchrain 3	29	41
✓ 913 A	Wegkreuz (sog. Pestkreuz), 1681	Kreuzung Busslingerstrasse – Kiesstrasse	---	647
✓ 913 B	Wegkreuz (Zilegg-Kreuz), 1821	Kreuzung Mellingerstrasse - Aspstrasse	---	456
✓ 913 C	Wegkreuz, späteres 19. Jh.	Mellingerstrasse (Nähe Eichhof)	---	393
✓ 913 D	Wegkreuz (Asp-Kreuz), um 1800	Busslingerstrasse	---	190
✓ 913 E	Wegkreuz (Nr.4.2.2*)	Strasse nach Sulz	---	418
✓ 913 F	Wegkreuz, 1928 (Nr.4.2.4)	Honert	---	240
✓ 913 G	Wegkreuz, 1984 (Nr.4.2.7)	bei der Teufelsbrücke	---	417
✓ 913 H	Wegkreuz, 1978 (Nr.4.2.9)	Poststrasse	---	273
✓ 914 A	Laufbrunnen, 1860	Dorfplatz	---	73
✓ 914 B	Laufbrunnen, 1841	Oberdorfstrasse	---	812
✓ 914 C	Sodbrunnen, 18./19. Jh.?	Schulhausstrasse	---	103
✓ 914 D	Sodbrunnen, 18./19. Jh.?	Oberdorfstrasse 8	---	101

Volumenschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
✓ 950	Gebäude	Eichhofstrasse 14	5	2
✓ 951	Gebäude	Eichhofstrasse 25	13	21
✓ 952	Gebäude	Eichhofstrasse 22/20	15 A+B+C	17
✓ 953	Gebäude	Unterdorfstrasse 18	23	13
✓ 954	Gebäude	Unterdorfstrasse.21	21	30
✓ 955	Gebäude	Unterdorfstrasse 1	20/96	28/29
✓ 956	Gebäude	Unterdorfstrasse 13	22	31
✓ 958	Gebäude	Unterdorfstrasse 4	36	5
✓ 959	Gebäude	Unterdorfstrasse 12	340	598
✓ 960	Gebäude	Unterdorfstrasse 14/16	24 A+B	10/12
✓ 961	Gebäude	Kirchrain 7	26	37
✓ 962	Gebäude	Kirchrain 5	494	704
✓ 963	Gebäude	Mellingerstrasse 10/12	78/43	63/773
✓ 964	Gebäude	Mellingerstrasse 8	44	64
✓ 965	Gebäude	Mellingerstrasse 1	41	60
✓ 966	Gebäude	Mellingerstrasse 4	50	73
✓ 968	Gebäude	Oberdorfstrasse 2	65	111
✓ 970	Gebäude	Gnadhenthalerstrasse 2	61	50
✓ 971	Gebäude	Gnadhenthalerstrasse 7	60	276
✓ 972	Gebäude	Busslingerstrasse 15	85	84
✓ 974	Gebäude	Busslingerstrasse 11	84	92
✓ 975	Gebäude	Busslingerstrasse 3,5,7	104/82 A+B+C	88,89,90
✓ 976	Gebäude	Oberdorfstrasse 3/5	71 A+B	487/94
✓ 977	Gebäude	Oberdorfstrasse 7	74	96
✓ 978	Gebäude	Oberdorfstrasse 8	76	101
✓ 979	Gebäude	Alter Postweg 3	73	104

Entsprechend § 54 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten und gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 sowie § 5 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, erlässt die Einwohnergemeinde Stetten folgendes

Gebührenreglement in Bausachen

§ 1

Gebühren

¹Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Bauanfragen und Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Voranfragen:

Nach Aufwand der Gemeinde, mindestens aber Fr. 100.-

b) Vorentscheide:

1,0 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens aber Fr. 100.-, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

c) Baubewilligungen:

2,0 ‰ der errechneten Bausumme für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten und der geschätzten Kosten der Umgebungsarbeiten, mindestens aber Fr. 100.-.

Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 100.- bis Fr. 200.-.

d) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche:

Nach Aufwand der Gemeinde, im Rahmen des Gebührenansatzes für Baubewilligungen, mindestens aber Fr. 100.-.

e) Projekt-/Planänderungen:

Nach Aufwand der Gemeinde, mindestens aber Fr. 100.-.

f) Benützung von öffentlichem Grund:

Für die bewilligte Benützung von öffentlichem Grund im Zusammenhang mit der Ausführung von Bauten (Gerüste, Deponien, Lagerplatz, Baustellenparkplatz, Baracken etc.) wird nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 100.- bis Fr. 1'000.- erhoben.

²Die Gebühren werden mit Rechtskraft des gemeinderätlichen Entscheides zur Zahlung fällig, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

§ 2

Mangelhafte
Baugesuche

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so werden diese Kosten dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt.

§ 3

Publikation, externe
Prüfungen, Gutachten,
Expertisen

¹Vom Gesuchsteller zusätzlich zu übernehmen sind die Kosten für die Publikation und die Gebäudenummern sowie für die durch gemeinderätlich beauftragte Fachleute vorzunehmende baupolizeiliche Prüfung der Bauprojekte, einschliesslich Profilkontrolle, Brandschutz, Wärmeschutz (Energienachweis), Schallschutz, Umweltschutz, Zivilschutz, Ortsplanung etc., wie auch die Baukontrollen gemäss § 40 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung zum Baugesetz.

²Die Kosten für Gutachten, Expertenberichte zu komplexen Sachfragen, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen, Kontrollen und Aufwände sind durch den Gesuchsteller zu ersetzen.

§ 4

Wiederherstellung
öffentlicher Anlagen

Notwendige Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, Reparaturen etc.) von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen gehen auf Kosten des Verursachers oder, wenn kein Verursacher ermittelt werden kann, auf Kosten der Bauherrschaft.

§ 5

Widerruf

Für den Widerruf einer Baubewilligung gilt § 26 VRPG.

§ 6

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten vom 20. Juni 1997 durch den Grossen Rat des Kantons Aargau in Kraft.