



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Gewässerraum
- Hochwassergefahren
- Weitere Anpassungen

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2021

Mitwirkung vom 23. August 2021 bis 21. September 2021

Öffentliche Auflage vom 23. August 2021 bis 21. September 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 1. Juni 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

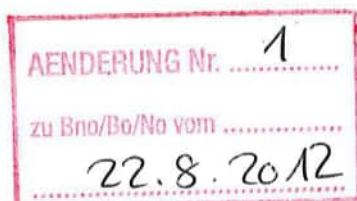
Der Gemeindeammann

Gerhard Hauser

Die Gemeindeschreiberin

Larissa Knecht

Genehmigungsvermerk:



Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000149 vom 15. Februar 2023
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 28. März 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)										Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																																																																																																																																																													
1.2 Übergeordnetes Recht § 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).										1.2 Übergeordnetes Recht § 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² <i>aufgehoben</i>																																																																																																																																																																													
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle § 5 Bauzonen Der Bauzonenplan scheidet verschiedenen Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Grenzabstand, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt bebaut werden darf:										3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle § 5 Bauzonen Der Bauzonenplan scheidet verschiedenen Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, <i>Fassaden- und Gesamthöhe</i> , Grenzabstand, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt bebaut werden darf:																																																																																																																																																																													
<table><tr><th colspan="2">Bauzonen</th><th></th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnutzung</th><th>Gebäudehöhe</th><th>Firsthöhe</th><th>Gebäudelänge</th><th>Grenzabstand klein</th><th>Grenzabstand gross</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr><tr><td>Wohnzone 2</td><td>W2</td><td>2</td><td>0.5</td><td>7.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>II</td></tr><tr><td>Dorfzone Full</td><td>DF</td><td>2</td><td>0.5</td><td>7.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Dorfzone Reuenthal</td><td>DR</td><td>2</td><td>0.5</td><td>7.0</td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>Ge</td><td>-</td><td>1.0</td><td>8.0</td><td>12.0</td><td>i. d. Regel 40.0</td><td>5.0</td><td>-</td><td>III</td></tr><tr><td>Industriezone</td><td>I</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>IV</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OeB</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td></tr><tr><td>Grünzone</td><td>G</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td></tr></table>										Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Wohnzone 2	W2	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II	Dorfzone Full	DF	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III	Industriezone	I	-	-	-	-	-	-	-	IV	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	-	-	-	-	-	-	-	II	Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II	<table><tr><th colspan="2">Bauzonen</th><th></th><th>Vollgeschosse</th><th>Ausnutzung</th><th><i>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.</i></th><th><i>Gesamthöhe max.</i></th><th>Gebäudelänge</th><th>Grenzabstand klein</th><th>Grenzabstand gross</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr><tr><td>Wohnzone 2</td><td>W2</td><td>2</td><td>0.5</td><td><i>8.0</i></td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>II</td></tr><tr><td>Dorfzone Full</td><td>DF</td><td>2</td><td><i>0.5</i></td><td><i>8.0</i></td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Dorfzone Reuenthal</td><td>DR</td><td>2</td><td><i>0.5</i></td><td><i>8.0</i></td><td>10.0</td><td>30.0</td><td>4.0</td><td>6.0</td><td>III</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>Ge</td><td>-</td><td><i>1.0</i></td><td>8.0</td><td>12.0</td><td>i. d. Regel 40.0</td><td>5.0</td><td>-</td><td>III</td></tr><tr><td>Industriezone</td><td>I</td><td colspan="8">Vgl. § 10 BNO</td><td>IV</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OeB</td><td colspan="8">Vgl. § 11 und § 12 BNO</td><td>II</td></tr><tr><td>Grünzone</td><td>G</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>II</td></tr></table>										Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	<i>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.</i>	<i>Gesamthöhe max.</i>	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Wohnzone 2	W2	2	0.5	<i>8.0</i>	10.0	30.0	4.0	6.0	II	Dorfzone Full	DF	2	<i>0.5</i>	<i>8.0</i>	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Dorfzone Reuenthal	DR	2	<i>0.5</i>	<i>8.0</i>	10.0	30.0	4.0	6.0	III	Gewerbezone	Ge	-	<i>1.0</i>	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III	Industriezone	I	Vgl. § 10 BNO								IV	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	Vgl. § 11 und § 12 BNO								II	Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II
Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe																																																																																																																																																																													
Wohnzone 2	W2	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II																																																																																																																																																																														
Dorfzone Full	DF	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III																																																																																																																																																																														
Industriezone	I	-	-	-	-	-	-	-	IV																																																																																																																																																																														
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	-	-	-	-	-	-	-	II																																																																																																																																																																														
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II																																																																																																																																																																														
Bauzonen			Vollgeschosse	Ausnutzung	<i>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max.</i>	<i>Gesamthöhe max.</i>	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe																																																																																																																																																																													
Wohnzone 2	W2	2	0.5	<i>8.0</i>	10.0	30.0	4.0	6.0	II																																																																																																																																																																														
Dorfzone Full	DF	2	<i>0.5</i>	<i>8.0</i>	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Dorfzone Reuenthal	DR	2	<i>0.5</i>	<i>8.0</i>	10.0	30.0	4.0	6.0	III																																																																																																																																																																														
Gewerbezone	Ge	-	<i>1.0</i>	8.0	12.0	i. d. Regel 40.0	5.0	-	III																																																																																																																																																																														
Industriezone	I	Vgl. § 10 BNO								IV																																																																																																																																																																													
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	Vgl. § 11 und § 12 BNO								II																																																																																																																																																																													
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II																																																																																																																																																																														

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.1.2 Wohnzone § 6 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. ² Zugelassen sind reiner Wohnungsbau und stille, keine Belästigung verursachende Kleinbetriebe wie Läden, kleiner Bürobetriebe und Geschäfte (nicht störend wie z.B. Coiffeursalon, Fotoatelier, Arztpraxen). ³ In der Wohnzone W2 in Reuenthal gelten zusätzlich die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal.	3.1.2 Wohnzone § 6 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei-, Mehrfamilienhäuser Einfamilienhäuser, und Reiheneinfamilienhäuser Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. ² Zugelassen sind reiner Wohnungsbau und nicht störende stille, keine Belästigung verursachende Kleinbetriebe wie Läden, kleiner Bürobetriebe und Geschäfte (nicht störend wie z.B. Coiffeursalon, Fotoatelier, Arztpraxen). Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig. ³ In der Wohnzone W2 in Reuenthal gelten zusätzlich die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal (§ 8 BNO Abs. 3 und 7 bis 9).
3.1.3 Dorfzone Full § 7 Dorfzone Full ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...)	3.1.3 Dorfzone Full § 7 Dorfzone Full ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. Die Dachgestaltung ist in § 43 BNO geregelt. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 51 BauV 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und mit den gleichen Fasadens- und Gesamthöhen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
(...) ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügend Sichtverhältnisse bestehen.	(...) ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die genügend Sichtverhältnisse bestehen Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingehalten werden.
3.1.4 Dorfzone Reuenthal § 8 Dorfzone Reuenthal ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...) ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung ⁸ (...)	3.1.4 Dorfzone Reuenthal § 8 Dorfzone Reuenthal ¹ (...) ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen. Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexshops, Massagesalons usw.), sind nicht zulässig. Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden. Die Dachgestaltung ist in § 43 BNO geregelt. ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuches benötigten Unterlagen gemäss § 51 BauV 31 ABauV sind die Nachbarsgebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen. ⁵ (...) ⁶ Zusätzlich zu § 68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und mit den gleichen Fassaden- und Gesamthöhen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind. (...) ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung treten- den Materialien und Farbgebung so in das Ortsbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung. ⁸ (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügend Sichtverhältnisse bestehen. ¹⁰ (...)	⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die genügend Sichtverhältnisse bestehen Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingehalten werden. ¹⁰ (...)
3.1.6 Gewerbezone § 9 Gewerbezone (...) ³ Untergeschosse werden nicht in die Ausnützungsziffer mit einberechnet. ⁴ Für die Berechnung der Ausnützungsziffer wird eine theoretische Geschosshöhe von 4.0 angenommen. Die Bruttogeschossfläche berechnet sich entsprechend dem Raum im Verhältnis zu dieser Mehrhöhe. Die Gebäudelänge beträgt für Neubauten in der Regel maximal 40.0 m. ⁵ (...)	3.1.6 Gewerbezone § 9 Gewerbezone (...) ³ aufgehoben ⁴ aufgehoben ⁵ (...)
3.1.6 Industriezone § 10 Industriezone (...) ³ Die Gebäudelänge und -höhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie den betrieblichen Anforderungen festgelegt. (...)	3.1.6 Industriezone § 10 Industriezone (...) ³ Die Gebäudelänge und -höhe Gesamthöhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie den betrieblichen Anforderungen festgelegt. (...)
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (...) ³ Im Bereich der Dorfzonen sind deren Eingliederungs- und Gestaltungsvorschriften massgebend.	3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (...) ³ Im Bereich der In Bereichen, die an die Dorfzonen angrenzen, sind die deren Eingliederungs- und Gestaltungsvorschriften der Dorfzonen massgebend.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)	3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)
3.3.1 Allgemeines § 16 Schutzzonen (...) ³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Trocken- / Feuchtstandorten, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist untersagt. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen vom 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden. ⁴ Entlang von Gewässern, Hecken und Waldrändern gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochhauen sind nicht gestattet.	3.3.1 Allgemeines § 16 Schutzzonen (...) ³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Trocken- / Feuchtstandorten, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist untersagt. Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen vom 3 m entlang von Hecken und Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden. ⁴ Entlang von Gewässern, Hecken und Feldgehölzen sowie Waldrändern, gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochhauen sind nicht gestattet.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.3.4 Uferschutzzone § 19 Uferschutzzone ¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. ² Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten. ³ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.	3.3.4 Gewässerraum § 19 Uferschutzzone <i>aufgehoben</i>
	§ 19a Gewässerraumzone (neu) ¹ Mit der Gewässerraumzone wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt. ² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens misst sich ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie). Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone sind der Grundnutzungszone überlagert. ³ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
	§ 19b Bauabstand Gewässer (neu) Beim RADAG-Hinterwasserkanal (offene und eingedolte Abschnitte) beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m zum Rand der Gerinnesohle respektive zur Innenkante des Eindolungsbauwerks, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum gebaut werden dürfen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
3.4.3 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz § 24 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz (...) ³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach kantonalem Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau benötigen, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die erneute Zustimmung des Departements voraus. (...)	3.4.3 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz § 24 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz (...) ³ <i>aufgehoben</i> (...)
	3.6 Gefahren- und Überflutungszone (neu) § 25a Freihaltezone Hochwasser im Kulturland (neu) ¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser (FHZ) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt. ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten. ³ 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. ⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur 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. ⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 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.
	§ 25b Oberflächenabfluss (neu) ¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten. 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.
4.1 Allgemeines Die wichtigsten Definitionen sind in den §§ 8 bis 21 ABauV festgelegt. Abweichungen sind in diesem Kapitel festgelegt oder in den entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.	4.1 Allgemeines Die wichtigsten Definitionen und Messweisen sind in den §§ 16 bis 32 BauV sowie in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005, in Kraft seit dem 26. November 2010 den 8 bis 21 ABauV festgelegt. Abweichungen sind in diesem Kapitel festgelegt oder in den entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
4.2.1 Ausnützungsziffer § 26 Ausnützungsziffer ¹ Nebst der in § 9 ABauV definierten Aufzählung für die Berechnung der AZ wird weiter nicht angerechnet: Für Zwischenklimazonen (Wintergärten etc.) bis max. 25 m² pro Wohneinheit gilt ein Ausnützungszuschlag von 15 % der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit. Wintergärten sind unbeheizte, allseitig geschlossene eingeschossige Bauten. Nach der verbindlichen Bestimmung der allgemeinen Bauverordnung (§ 9 Abs. 3 BauV) sind solche Räume bei der Berechnung der AZ anrechenbar, profitieren aber von diesem Ausnützungszuschlag. ² Die Flächen in Dach- und Attikageschoss werden nicht angerechnet. (...)	4.2.1 Ausnützungsziffer § 26 Ausnützungsziffer ¹ Nebst der in § 9 ABauV definierten Aufzählung für die Berechnung der AZ wird weiter nicht angerechnet: Für Zwischenklimazonen (Wintergärten etc.) bis max. 25 m² pro Wohneinheit gilt ein Ausnützungszuschlag von 15 % der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit. Wintergärten sind unbeheizte, allseitig geschlossene eingeschossige Bauten. Nach der verbindlichen Bestimmung der allgemeinen Bauverordnung (§ 9 Abs. 3 BauV) sind solche Räume bei der Berechnung der AZ anrechenbar, profitieren aber von diesem Ausnützungszuschlag. Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche gewährt, welcher maximal 15 % der anrechenbaren Geschossfläche pro Wohnung respektive 25 m² pro Wohnung beträgt, wobei der höhere Wert massgebend ist. ² Die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschoss werden nicht angerechnet. (...)
4.2.2 Gewerbe § 27 Gewerbe ² (...) Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	4.2.2 Gewerbe § 27 Gewerbe ² (...) Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend nicht als mässig störend.
4.3.1 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone § 28 ¹ Gegenüber dem Kulturland und der Grünzone G2 ist für Gebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten. (...)	4.3.1 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone § 28 ¹ Gegenüber dem Kulturland und der Grünzone G2 ist für Gebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten. Gegenüber dem Kulturland gilt § 29 BauV. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
4.3.2 Grenzabstände § 29 Grenzabstände ¹ Der kleine Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassaden und Grenze. Bei anderen Bauten gilt dies Regel sinngemäss. ² Der grosse Grenzabstand ist senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt. ³ Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone und dergleichen dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten sofern sie mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.	4.3.2 Abstände § 29 Grenzabstände <i>aufgehoben</i>
	§ 30a Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen (neu) ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände: a) 60 cm für Böschungen, Einfriedungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe b) 1 m für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern von mehr als 80 cm Höhe (bis zu 1.80 m). ² Wenn die Breite der Strassenparzelle gemäss einschlägigen Normen als insgesamt ausreichend beurteilt werden kann und neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, werden die Abstände gemäss Abs. 1 aufgehoben.
5.2.1 Allgemeine Anforderungen § 34 Baugrund ¹ Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist ausreichend zu entwässern, und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu dämmen. ² Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain ausreichend gedämmt sein.	5.2.1 Allgemeine Anforderungen § 34 Baugrund <i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
5.2.2 Energiesparmassnahmen § 35 Energiesparmassnahmen (...) ² Aussenwände dürfen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.	5.2.2 Energiesparmassnahmen § 35 Energiesparmassnahmen (...) ² <i>aufgehoben</i>
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume § 37 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume ¹ (...) Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.	5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume § 37 ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: <i>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i> mind. 10 m ² Fläche Raumhöhe <i>Vollgeschoss</i> mind. 2,30 m <i>Dachgeschoss</i> mind. 2,30 m auf mind. 5 m ² Fläche <i>Keller- und Nebenräume</i> mind. 2,2 m Bei Altbauten sind Ausnahmen gestattet <i>Fensterfläche</i> 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), wenigstens aber 0,80 m ² betragen <i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i> Abstellraum <i>Pro-Wohnung</i> mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller <i>Für eine 1-Zimmer-Wohnung</i> mind. 4 m ² <i>Für jedes weitere Zimmer</i> 1 m ² zusätzlich Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). <i>Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.</i>
§ 40 Zufahrten ¹ (...) ² Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % sowohl an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
6.1.2 Dachgestaltung § 43 Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Es sind nur Steildächer gestattet. ² Von der Gestaltungspflicht ausgenommen sind Kleinbauten im Sinne des Baugesetzes. Für Kleinbauten ist eine beliebige Dachform zulässig. ³ Die Neigung der Dachflächen soll in der Wohnzone W2 in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. In der Dorfzone Full und der Dorfzone Reuenthal muss die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° liegen. (...) ⁶ Nicht reflektierende Solaranlagen (Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen) sind in allen Zonen zugelassen. Es ist darauf zu achten, dass die Kollektoren zurückhaltend in Erscheinung treten. In den Dorfzonen Full und Reuenthal haben sich die Solaranlagen den Zonenvorschriften entsprechend einzufügen. Auf Gebäuden mit Substanzschutz sind Solaranlagen nicht erlaubt.	6.1.2 Dachgestaltung § 43 Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV. Es sind nur Steildächer gestattet. ² In der Wohnzone W2 und den Dorfzonen Full und Reuenthal sind nur Steildächer gestattet. In der Gewerbezone, der Industriezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV ist die Dachform frei. Von der Gestaltungspflicht ausgenommen sind Kleinbauten im Sinne des Baugesetzes. Für Kleinbauten ist eine beliebige Dachform zulässig. ³ Die Neigung der Dachflächen soll in der Wohnzone W2 Full in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. In der Dorfzone Full und der Dorfzone Reuenthal und der Wohnzone Reuenthal muss die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° liegen und die Dächer müssen mit Ziegeln (Ausnahme: Fläche für Solaranlagen) eingedeckt werden (auch bei Dachrenovationen). (...) ⁶ aufgehoben ⁷ (neu) Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig. In den Dorfzonen Full und Reuenthal und der Wohnzone Reuenthal dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge, in der Wohnzone Full nicht breiter als 2/3 der Fassadenlänge sein. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung § 44 Kellerabgang aussen (...) ⁵ Für die Schaffung eines Gartenzuganges ins Untergeschoss darf auf einer Hausseite das Terrain um mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben werden. Die Breite des Abganges (Treppe und / oder Rampe) darf höchstens 1.50 m betragen, ist durch eine Stützmauer zu begrenzen und soll mit einem Geländer gesichert sein.	6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung § 44 Kellerabgang aussen (...) ⁵ Für die Schaffung eines Gartenzuganges ins Zugangs vom Garten ins Untergeschoss darf auf einer Hausseite das Terrain um mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben werden. Die Breite des Abganges (Treppe und / oder Rampe) darf höchstens 1.50 m betragen, ist durch eine Stützmauer zu begrenzen und soll mit einem Geländer muss mit einer Absturzsicherung gemäss den geltenden Normen gesichert sein.
6.2.2 Lärmschutz § 46 Lärmschutz ¹ 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. ² (...)	6.2.2 Lärmschutz § 46 Lärmschutz ¹ aufgehoben ² (...)
Hochwassergefährdetes Gebiet § 47 Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.	6.2.3 Hochwassergefährdetes Gebiet § 47 Hochwassergefährdetes Gebiet aufgehoben

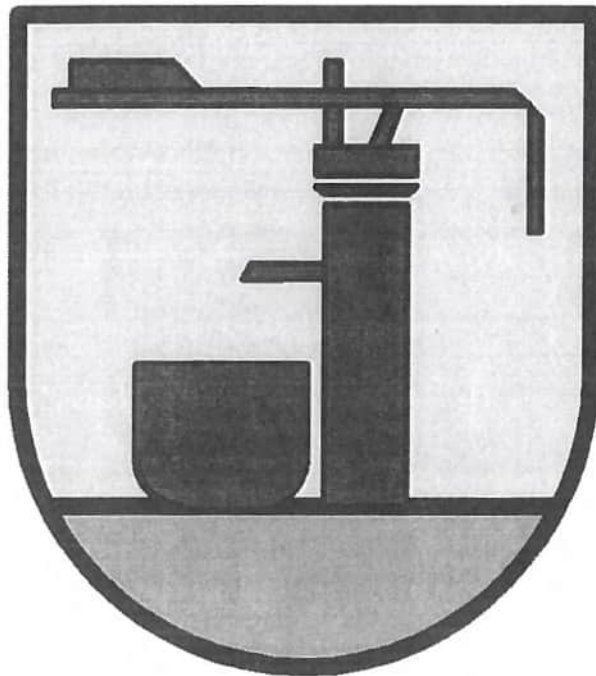
Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	
	§ 51a Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens (nach Genehmigung durch den Regierungsrat) dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

Auftragsnummer	52.01.001
Status	Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung, CAS Städtebau Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen
Verfassungsdatum	24. August 2022
Druckdatum / -initialen	24.08.2022 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Full-Reuenthal\01\001_NuPla_TAe\Planung\4_Genehmigung\Full_BNO_G_Aug2022.docx

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand 18. November 2011



Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung: 18.11.2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: XX.XX. 20X0

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. August 2012

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1 Geltungsbereich	2
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	2
1.2 Übergeordnetes Recht	2
2 Raumplanung	2
2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
2.2 Sondernutzungsplanung	3
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonenplan	3
3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle	3
3.1.2 Wohnzone	4
3.1.3 Dorfzone Full	4
3.1.4 Dorfzone Reuenthal	5
3.1.5 Gewerbezone	6
3.1.6 Industriezone	7
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
3.1.8 Grünzone	8
3.2 Nutzungszonen	8
3.2.1 Landwirtschaftszone	8
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
3.3 Schutzzonen	10
3.3.1 Allgemeines	10
3.3.2 Naturschutzzonen im Kulturland	10
3.3.3 Naturschutzzone Wald	12
3.3.4 Uferschutzzone	12
3.3.5 Landschaftsschutzzone	13
3.4 Schutzobjekte	13
3.4.1 Naturobjekte	13
3.4.2 Kulturobjekte	14
3.4.3 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	14
3.5 Weitere Zonen	15
3.5.1 Baustoffaufbereitungszone	15
4 Definitionen	15
4.1 Allgemeines	15
4.2 Ausnützung	16
4.2.1 Ausnützungsziffer	16
4.2.2 Gewerbe	16
4.3 Abstände	17
4.3.1 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone	17

	4.3.2	Grenzabstände	17
	4.3.3	Ungleichverteilung der Grenzabstände	17
5		Bauvorschriften	18
	5.1	Baureife und Erschliessung	18
	5.1.1	Benützung von Privateigentum	18
	5.2	Technische Bauvorschriften.....	18
	5.2.1	Allgemeine Anforderungen.....	18
	5.2.2	Energiesparmassnahmen	19
	5.3	Wohnhygiene	19
	5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen.....	19
	5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	20
	5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
	5.4	Ausstattung	21
	5.4.1	Abstellplätze	21
	5.4.2	Velos, Kinderwagen.....	21
6		Schutzvorschriften.....	22
	6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz.....	22
	6.1.1	Allgemeine Anforderungen.....	22
	6.1.2	Dachgestaltung / Solaranlagen.....	23
	6.1.3	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	23
	6.2	Umweltschutz	24
	6.2.1	Einwirkungen	24
	6.2.2	Lärmschutz.....	25
	6.2.3	Hochwassergefährdetes Gebiet.....	25
	6.2.4	Weitere Umweltschutzvorschriften	25
7		Vollzug und Verfahren	26
	7.1	Zuständigkeit	26
	7.2	Gebühren	26
	7.3	Vollzugsrichtlinien	27
8		Schluss- und Übergangsbestimmung	27
	8.1	Aufhebung bisherigen Rechts	27
9		Anhang	28

Einleitung

Die kommunale BNO enthält nur rechtsetzende Bestimmungen. Sie beschränkt sich also auf diejenigen Fragen, in denen den Gemeinden Rechtsetzungskompetenz zukommt. Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton wurde im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) zusammengefasst. Die BNO und das BNR sind nebeneinander zu benützen und geben zusammen einen umfassenden Überblick über das raumrelevante Recht ab. Dementsprechend wurden Systematik und Nummerierung dieser beiden Arbeitshilfen weit möglichst aufeinander abgestimmt. In der BNO sind somit nur diejenigen Bestimmungen aufgenommen, die für die Gemeinde Full-Reuenthal von Bedeutung sind.

Neben den Informationen in der BNO sind weitere kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Leitbild Gemeinde Full-Reuenthal
- Inventar Natur und Landschaft
- Rechtskräftige Sondernutzungspläne
- Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
- Abwasserreglement
- Wasserreglement
- REFISKA (Reglement zur Erschliessungsfinanzierung)
- Schutzzonenreglement Grundwasserfassung Neumatt-Full
- Schutzzonenreglement Grundwasserfassung Grossacher Full
- Vereinbarung zwischen Gemeinde Full-Reuenthal und CU Chemie Uetikon AG betreffend Erschliessung des CU-Areals Fullerfeld (Anlagen, Zuständigkeiten Projektierung, Bau, Betrieb und Finanzierung)

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 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 BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

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

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

2 Raumplanung

2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Wo es sinnvoll und erstrebenswert ist, erstellt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung¹

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonenplan

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 5

Bauzonen

Der Bauzonenplan scheidet verschiedene Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Grenzabstände, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt bebaut werden darf:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
							klein	gross		
Wohnzone 2	W2	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	II	§ 6
Dorfzone Full	DF	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	§ 7
Dorfzone Reuenthal	DR	2	0.5	7.0	10.0	30.0	4.0	6.0	III	§ 8
Gewerbezone	Ge	-	1.0	8.0	12.0	i. d. Reg. 40.0	5.0	-	III	§ 9
Industriezone	J	-	-	-	-	-	-	-	IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 11 § 12
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 13

¹ Ist auf bestimmten Flächen vorgängig eine Landumlegung oder Grenzberichtigung nötig, kann dies im Plan ebenso festgelegt werden. Sollen mittels der Sondernutzungsplanung besondere Problemkreise gelöst werden, die Eigentumsbeschränkungen zur Folge haben, sind diese hier aufzuführen. Gedacht sei insbesondere an Freihaltungen, Siedlungserneuerungen, Verdichtung, Objekt- und Ortsbildschutz, Gestaltung des Strassenraumes, ökologischer Ausgleich, Industriegleiserschliessung usw.

3.1.2 Wohnzone

§ 6

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

² Zulässig sind reiner Wohnungsbau und stille, keine Belästigung verursachende Kleinbetriebe wie Läden, kleinere Bürobetriebe und Geschäfte (nicht störend wie z.B. Coiffeursalon, Fotoatelier, Arztpraxen).

³ In der Wohnzone W2 in Reuenthal gelten zusätzlich die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Reuenthal.

3.1.3 Dorfzone Full

§ 7

Dorfzone Full Ziel

¹ Die Dorfzone Full bezweckt die Erhaltung der durch die regional-typischen Bauten sowie Strassen- und Freiräume geprägten Dorfteile.

Nutzung

² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen.

Renovationen Eindeckung

³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden.

Umgebung

⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuchs benötigten Unterlagen gemäss § 31 ABauV sind die Nachbargebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Beratung / Projektanmeldung

⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Bestehende Bauten /
Wiederaufbau

⁶ Zusätzlich zu §68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.

Nicht gestattet ist die endgültige Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind, ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

Eingliederungspflicht

⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass

eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig sein oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung.

Freiräume ⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Bei Neuanpflanzungen sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden.

Parkplätze / Garagenvorplätze ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügend Sichtverhältnisse bestehen.

3.1.4 Dorfzone Reuenthal

§ 8

Dorfzone Reuenthal Ziel ¹ Die Dorfzone Reuenthal bezweckt die Erhaltung der durch die regionaltypischen Bauten sowie Strassen- und Freiräume geprägten Dorfteile.

Nutzung ² Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen.

Renovationen Eindeckung ³ Bei Neubauten und Dachrenovationen darf das Dach nur mit Ziegeln eingedeckt werden.

Umgebung ⁴ Zusätzlich zu den für die Beurteilung des Baugesuchs benötigten Unterlagen gemäss § 31 ABauV sind die Nachbargebäude einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Beratung / Projektanmeldung ⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Bestehende Bauten / Wiederaufbau ⁶ Zusätzlich zu §68 BauG sollen bestehende Bauten erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Traufhöhen ist gestattet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.
Nicht gestattet ist die endgültige Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind, ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

Eingliederungspflicht ⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung

- Freiräume ⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Bei Neuanpflanzungen sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden.
- Parkplätze / Garagenvorplätze ⁹ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügend Sichtverhältnisse bestehen.
- Respektabstand zur Kapelle ¹⁰ Im Abstand von 10,00 m um die Kapelle Reuenthal, gemessen ab Fassade der Kapelle, besteht ein Respektabstand, in dem keine Bauten im Sinne des Baugesetzes erstellt werden dürfen.

3.1.5 Gewerbezone

§ 9

- Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Detailhandelsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 300 m² sind zugelassen. Andere publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Freizeiteinrichtungen etc. sind nicht gestattet.
- ² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ³ Untergeschosse werden nicht in die Ausnützungsziffer mit einberechnet.
- ⁴ Für die Berechnung der Ausnützungsziffer wird eine theoretische Geschosshöhe von 4.0 m angenommen. Die Bruttogeschossfläche berechnet sich entsprechend dem Raum im Verhältnis zu dieser Mehrhöhe. Die Gebäudelänge beträgt für Neubauten in der Regel maximal 40,0 m.
- Erschliessungsplanpflicht Gewerbezone Drei Jucharten ⁵ Die Gewerbezone Drei Jucharten ist mit einer Erschliessungsplanpflicht gemäss § 17 Abs. 3 BauG belegt. Die Zuständigkeit für Projektierung, Bau, Betrieb und Finanzierung der Erschliessungsanlagen sind zwischen den beiden Parteien in einem Infrastrukturvertrag geregelt. Detailhandelsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 300 m² sind zugelassen. Die Entwicklung hat in Abstimmung mit der Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone Fullerfeld (I + GE CU Areal) zu erfolgen.

3.1.6 Industriezone

§ 10

Allgemeine Vorschriften

¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

² Detailhandelsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 300 m² sind zugelassen. Andere verkehrsintensive Nutzungen wie Freizeiteinrichtungen, Gütergrossverteilung und dergleichen mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht gestattet. Massgebend für die Beurteilung sind verkehrstechnische Gutachten bzw. die Nachweise der Umweltverträglichkeitsprüfung.

³ Die Gebäudelänge und -höhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie den betrieblichen Anforderungen festgelegt.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Es ist zwingend ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei Neuanpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Erschliessungsplanpflicht
Industriezone Fullerfeld

⁵ Die Industriezone Fullerfeld ist mit einer Erschliessungspflicht gemäss § 17 Abs. 3 BauG belegt. Die Zuständigkeit für die Projektierung, Bau und Finanzierung der Erschliessungsanlagen sind zwischen den beiden Parteien in einem Infrastrukturvertrag geregelt. Die Entwicklung hat ausgehend von den bereits genutzten Arealteilen und in Abstimmung mit der Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone Fullerfeld (I + GE CU Areal) zu erfolgen.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen

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

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

³ Im Bereich der Dorfzonen sind deren Eingliederungs- und Gestaltungsvorschriften massgebend.

§ 12

Parkplatz Verein
Festungsmuseum Reuenthal

¹ Der Parkplatz P dient den Fahrzeugen der Besucher des Festungsmuseums. Es sind keine Hochbauten zulässig. Der Platz soll naturnah belassen werden; insbesondere sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten bzw. ist die Allee zu ergänzen.

² Ein Zaun zur benachbarten Landwirtschaftzone soll die Abgrenzung markieren.

³ Es ist ein Einbahnring zu bewerkstelligen, also nur je eine Ein- und Ausfahrt. Sollte das Festungsmuseum nicht mehr betrieben werden, ist der Parkplatz wieder zur ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzung mit Rückzonung und entsprechender Rekultivierung zurück zu führen.

3.1.8 Grünzone

§ 13

Grünzone

¹ Die Grünzone G1 dient als Umgebungsschutzzone für den Dorfbrunnen. Die Grünzone G2 dient als Trenngürtel zwischen Wohnzone und Gewerbezone.

² Die Grünzone G ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone G1 sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³ Die Breite der Grünzone G2 ist auf 6m festgelegt.

3.2 Nutzungszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 14

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, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit

keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 15

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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4,0 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Allgemeines

§ 16

Unterhalt und Pflege

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

Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18c NHG).

Artenschutz

² Der Artenschutz richtet sich nach der kantonalen Naturschutzverordnung.

Reduktion Chemikalieneintrag

³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Trocken-/Feuchtstandorten, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist untersagt.

Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden.

Pufferstreifen

⁴ Entlang Gewässern, Hecken und Waldränder gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

3.3.2 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 17

Naturschutzzonen im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

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

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. 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.

⁷ Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandorte	T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, jedoch keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Feuchtstandorte	F		Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen).
- Feuchtbiotop	F1	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Baden, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.

3.3.3 Naturschutzzone Wald

§ 18

Naturschutzzone Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nicht anders 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.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
N (Waldstandort Fullerhalde)	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A (Waldstandort Fullerhalde und Giselirain)	Altholzinsel	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
S (Waldstandort Grube Steig)	Feuchtbiotop (Laichgebiet, Brutbiotop)	Ablagerungsverbot für jegliches Material. Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen). Kein Baden, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.

3.3.4 Uferschutzzone

§ 19

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und üppiger Vegetation.

² Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

³ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.3.5 Landschaftsschutzzone

§ 20

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §14. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

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

⁴ Neue Hochbauten 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.

3.4 Schutzobjekte

3.4.1 Naturobjekte

§ 21

Hecken und Feldgehölze

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, (Nieder-, Hoch- oder Baumhecken, Windschutzstreifen, Baumgruppen, bestockte Böschungen einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken), sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

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

§ 22

Hochstammobstbestand

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind nach Möglichkeit zu erhalten beziehungsweise zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen unterstützen.

3.4.2 Kulturobjekte

§ 23

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.4.3 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 24

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz zu schützen. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach kantonalem Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau benötigen, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die erneute Zustimmung des Departements voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5 Weitere Zonen

3.5.1 Baustoffaufbereitungszone

§ 25

Baustoffaufbereitungszone

¹ Die Baustoffaufbereitungszone ist für die Lagerung, Aufbereitung und den Umschlag von Primär- und Sekundärbaustoffen wie Sand, Kies, Betonabbruch, Strassen- und Belagsaufbruch, sowie Mischabbruch bestimmt.

² Bauten und Anlagen, die dem Zweck von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt.

³ Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

⁴ In der Baustoffaufbereitungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4 Definitionen

4.1 Allgemeines

Die wichtigsten Definitionen sind in den §§ 8 bis 21 ABauV festgelegt. Abweichungen sind in diesem Kapitel festgelegt oder in den entsprechenden Zonenvorschriften zu beachten.

4.2 Ausnützung

4.2.1 Ausnützungsziffer

§ 26

Ausnützungsziffer ¹ Nebst der in § 9 ABauV definierten Aufzählung für die Berechnung der AZ wird weiter nicht angerechnet:

Für Zwischenklimazonen (Wintergärten etc.) bis max. 25 m² pro Wohneinheit gilt ein Ausnützungszuschlag von 15% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit. Wintergärten sind unbeheizte, allseits geschlossene eingeschossige Bauten. Nach der verbindlichen Bestimmung in der allgemeinen Bauverordnung (§ 9 Abs. 3 ABauV) sind solche Räume bei der Berechnung der AZ anrechenbar, profitieren aber nachher von diesem Ausnützungszuschlag.

² Die Flächen in Dach-/Attikageschossen werden nicht angerechnet.

³ Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützung erreicht werden kann.

4.2.2 Gewerbe

§ 27

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

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

4.3 Abstände

4.3.1 Abstand gegenüber Kulturland und Grünzone

§ 28

- | | |
|---------------------------------|--|
| Abstandsvorschriften | <p>¹ Gegenüber dem Kulturland und der Grünzone G2 ist für Gebäude der kleine Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.</p> |
| Pflanzungen und Einfriedigungen | <p>³ Zu beachten sind ferner die Bestimmungen des EG ZGB über Pflanzungen und Einfriedigungen.</p> |

4.3.2 Grenzabstände

§ 29

- | | |
|----------------------|---|
| Kleiner Grenzabstand | <p>¹ Der kleine Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassaden und Grenze. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.</p> |
| Grosser Grenzabstand | <p>² Der grosse Grenzabstand ist senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt.</p> |
| Unterschreitung | <p>³ Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone und dergleichen dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten sofern sie mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p> |

4.3.3 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 30

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Ungleichverteilung der Grenzabstände | <p>¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p> <p>² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p> |
|--------------------------------------|---|

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 31

Benützung von Privateigentum

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, usw. auf privaten Grundstücken anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 32

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Feuchtigkeits- und energetische Dämmung gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

Brandschutz

³ Es gelten das Gesetz über die Gebäude- und Fahrnisversicherung, das Gesetz über das Feuerwehrwesen mit zugehöriger Verordnung, das Brandschutzgesetz und die Verordnung zum Brandschutzgesetz sowie die Verordnung über die Feuerpolizei.

§ 33

Brandruinen ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

Baulücken ² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechende Weisung.

§ 34

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

² Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain ausreichend gedämmt sein.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 35

Energiesparmassnahmen ¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachgedämmt 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

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 36

Innenräume Nach Nordwesten, Nordosten und Norden gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Wohnung weitere, nach dem Sektor West, Süd, Südost orientierte Wohn- und Schlafräume enthält. Mit Ausnahme von Kleinwohnungen dürfen Wohn- und Schlafräume nicht ausschliesslich nach Norden orientiert sein.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mind. 10 m² Fläche

Raumhöhe

- Vollgeschoss mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Keller- und Nebenräume mind. 2.20 m

Bei Altbauten sind Ausnahmen gestattet

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), wenigstens aber 0.80 m² betragen

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
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4.1 Abstellplätze

§ 39

Anordnung der Garagen und
Abstellplätze

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

Entwässerung

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten, deren Abwasseranlagen an eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen sind, müssen Schlammsammler eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

§ 40

Ein- und Ausfahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspür auf der Strasse nicht beansprucht wird. Entlang Kantonsstrassen sind Einzelzufahrten zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.

Zufahrten

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

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 41

Velos, Kinderwagen

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 42

Ortsbildschutz

¹ Der 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.

² Der 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 43

Grundsatz	¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Es sind nur Steildächer gestattet.
Ausnahme ²	² Von dieser Gestaltungspflicht ausgenommen sind Kleinbauten im Sinne des Baugesetzes. Für Kleinbauten ist eine beliebige Dachform zulässig.
Schrägdächer	³ Die Neigung der Dachflächen soll in der Wohnzone W2 in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. In der Dorfzone Full und der Dorfzone Reuenthal muss die Neigung der Dachflächen zwischen 20° und 45° liegen.
Schneefangvorrichtung	⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.
Dachaufbauten	⁵ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
Solaranlagen	⁶ Nicht reflektierende Solaranlagen (Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen) sind in allen Zonen zugelassen. Es ist darauf zu achten, dass die Kollektoren zurückhaltend in Erscheinung treten. In den Dorfzonen Full und Reuenthal haben sich Solaranlagen den Zonenvorschriften entsprechend einzufügen. Auf Gebäuden mit Substanzschutz sind Solaranlagen nicht erlaubt.

6.1.3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

§ 44

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	¹ Das 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. ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
-------------------------------------	---

² Änderung beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2002 (rechtskräftig seit 18. Juni 2003)

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

Stützmauern ⁴ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

⁵ Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

Kellerabgang aussen³ ⁶ Für die Schaffung eines Gartenzuganges ins Untergeschoss darf auf einer Hausseite das Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben werden. Die Breite des Abganges (Treppe und/oder Rampe) darf höchstens 1,50 m betragen, ist durch eine Stützmauer zu begrenzen und soll mit einem Geländer gesichert sein.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 45

Einwirkungen ¹ Jedermann 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.

² Verboten 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.

³ Eigentümer 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.

³ Änderung beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2002 (rechtskräftig seit 18. Juni 2003)

6.2.2 Lärmschutz

§ 46

Lärmschutz

¹ 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.

² Für Wärmepumpen gelten in allen Zonen die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.

6.2.3 Hochwassergefährdetes Gebiet

§ 47

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

6.2.4 Weitere Umweltschutzvorschriften

§ 48

Dach- und Oberflächenwasser

Bei den jeweiligen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob das Dach- und Oberflächenwasser versickert oder oberflächlich verlaufen gelassen werden kann. Der Gemeinderat entscheidet im konkreten Fall einzeln und erlässt die entsprechenden Auflagen gestützt nach den Vorschriften „Siedlungsentwässerung“.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 49

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.

Fachgutachten ² Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten von einem Gutachter nach Wahl einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Ortsbild berührt wird;
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- c) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzdämmungen ungenügend erscheinen;
- d) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 USG und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG);
- e) Gebäude mit geruchsintensivem Gewerbe neu errichtet oder geändert werden;
- f) Bauvorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- g) Bauten in Senkungs- und rutschungsgefährdeten Gebieten.

Die Beteiligten werden über das Vorgehen vom Gemeinderat informiert.

7.2 Gebühren

§ 50

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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 51

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 52

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung vom 2. Dezember 1997 (mit den Teiländerungen vom 21. Februar 2001 und 18. Juni 2003) und der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 10. Januar 1995 (mit Teiländerungen vom 18. Juni 2003) aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am XX. XX 200X beschlossen worden.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

sig.

Die Gemeindeschreiberin:

sig.

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom XX. XX. 200X.

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

9 Anhang

Schutzwürdige Kulturobjekte

In und ausserhalb des Dorfes wurden folgende schutzwürdige Kulturobjekte aufgenommen:

- Dorfbrunnen (Erdmannlibrunnen) in Full
- 8 Sodbrunnen in Full (Parzellen-Nummern 392, 400, 536, 569, 576, 773, 853, 1585)
- Zolltafel in Full
- Dorfbrunnen (Laufbrunnen) in Reuenthal
- Festungsmuseum in Reuenthal

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Folgende Gebäude stehen unter kantonalem Denkmalschutz:

- Nepomuk-Kapelle in Full
- Schlösschen (Minnesängerhaus) in Reuenthal

Gebäude mit kommunalem Substanz- oder Volumenschutz

Folgende Gebäude stehen unter Substanzschutz (in Klammern: Gebäude-Nummer)

- Bahnwärterhäusschen in Full (27)
- Gasthaus "Goldenes Kreuz" in Full (1)
- Kapelle in Reuenthal (74)

Folgende Gebäude stehen unter Volumenschutz (Gebäude-Nummer/Parzellen-Nummer):

- Wohnhaus in Full (40)
- Full Unterdorf (34/454, 35+36/413, 37/407, 28+115/459)
- Full Hauptstrasse (10/584, 12/1956, 13/703, 14/1959, 21/491, 22/349, 23/476)

Archäologische Fundstellen

Archäologische Funde sind von verschiedenen Stellen in der Gemeinde bekannt.

Flächenfunde:

- Jüppe römischer Wachturm
- Fäsenacker evtl. römische Ansiedlung
- Goldsteig Ziegel-Brennofen

Einzelfunde:

- Kiesgrube Steig römische Fibel
- Strick Steingerät Steinzeit

Diese Fundstellen sind nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten. Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe wie z.B. Planierung, Bauaushub, Strassenbau, Leitungs- und Kanalisationsgräben etc. in den Gebieten mit Flächenfunden sind frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bodenfunde (Kleinfunde aber auch Mauerzüge u.ä.) müssen unverzüglich den Gemeindebehörden und/oder der Kantonsarchäologie gemeldet werden.