

Gemeinde Othmarsingen

Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

2002

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungsbe-
reich*

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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Handbuch BNR

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5 Abs. 1, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm ¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung und bei der Bewilligung von Arealüberbauungen berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde (vergl. auch § 3).

Verkehrsrichtplan ²Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

Weitere Planungsinstrumente ³Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen | | Vollgeschosse | Ausnutzung | Gebäudehöhe | Firsthöhe | Grenzabstand klein gross | | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|---|----------------------------|---------------|---|------------------------------------|------------------------------------|--|---------|-----------------------|--------------------|
| Kernzone | K rot | 3 | 0.70 0.80 ¹⁾) | 10.00 m | 15.00 m | 6.00 m | 10.00 m | III | § 7 |
| Dorfzone | D braun | 2 | 0.70 | 8.00 m | 13.00 m | 5.00 m | - | III | § 8 |
| Spezialzone In den Matten ¹⁾ | SPZ M rot mit Raster | 3 | 0.70 0.80 ¹⁾) | 10.00 m | 15.00 m | 6.00 m | 10.00 m | III | § 8 ^{bis} |
| Mehrfam. hauszone | MF orange | 3 | 0.70 | 10.00 m | 13.00 m | 6.00 m | 12.00 m | II | § 9 |
| Einfam. hauszone | EF gelb | 2 | 0.45 | 7.50 m | 10.00 m | 4.00 m | 8.00 m | II | § 9 |
| Wohn- + Gewerbezone | WG violett- orange | 3 | 0.70 | 10.00 m | 13.00 m | 6.00 m | 8.00 m | III | § 10 |
| Gewerbezone | G hellviolett | - | ÜZ=0.50 ÜZ=0.60 ⁴⁾) GZ=0.15 | 10.00 m 12.00 m ⁴⁾) | 12.00 m 15.00 m ⁴⁾) | 5.00 m ²⁾) | - | III | § 11 |
| Industriezone | I violett | - | ÜZ=0.60 GZ=0.15 | 12.00 m | 15.00 m | 5.00 m ³⁾) | - | IV | § 12 |
| Zone für öffentl. B + A | Oe grau | - | - | o | o | o | - | II | § 13 |
| Ufer- schutzzone | U grün | - | - | - | - | - | - | II | § 18 |

¹⁾ Ausnutzungsziffer bei gewerblicher Nutzung des gesamten Erdgeschosses

²⁾ Am Zonenrand gem. § 11 Abs. 2

³⁾ Am Zonenrand gem. § 12 Abs. 2

⁴⁾ In den im Bauzonenplan schraffierten Bereichen

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

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴In den Zonen K, D, WG und SPZ M dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.1.2 Kernzone, Dorfzone

§ 7

Kernzone

¹Die Vorschriften der Kernzone K haben die Förderung des Ortskernes zum Ziel. Die Kernzone ist vorgesehen für Wohnbauten in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büros, öffentlichen Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben (vergl. § 34). Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. ²⁾

²Die Überbauung erfolgt in der Regel nach Gestaltungsplan oder als Arealüberbauung.

Dachgestaltung, Fassaden, Umgebung

³Die Bestimmungen von § 8 Abs. 4 bis 8 gelten sinngemäss auch für die Kernzone.

§ 8

Dorfzone

¹Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Sämtliche baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 47 Abs. 1 massgebend.

²Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 34) sind zugelassen.

Baukubus

³Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.

Dachgestaltung

⁴Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Sofern die Umgebung nicht beeinträchtigt wird, können für Klein- und Anbauten andere Dachneigungen vorgesehen werden.

⁵Dachaufbauten sind in § 48 geregelt, Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind von der Fassadenflucht um mindestens 50 cm (Traufseite) bzw. 2.00 m (Giebelseite) zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.70 m² (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

| | |
|--------------------------|---|
| <i>Fassaden</i> | <p>⁶In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige, unterteilte Fenster gestattet.</p> <p>Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> |
| <i>Umgebung</i> | <p>⁷Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Bei wesentlichen Veränderungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Bei zusammengebauten Gebäuden werden angrenzende Bauten in den Fassadenplänen dargestellt.</p> |
| <i>Abweichungen</i> | <p>⁸Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p> |
| <i>Bestehende Bauten</i> | <p>⁹Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorftypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen.</p> |

§ 8^{bis} 1)

| | |
|---|---|
| <i>Spezialzone In den Matten Ziel, Zweck, Nutzungen</i> | <p>¹Die Spezialzone In den Matten dient dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentlichen Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben (vgl. § 34 BNO). Für die Überbauung der Spezialzone In den Matten muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.</p> |
| <i>Ausgeschlossene Nutzungen</i> | <p>²Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte von mehr als 300 m² sind nicht zulässig.</p> |
| <i>Konzept- anforderungen</i> | <p>³Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein verbindliches, städtebauliches Konzept zu erstellen, das auch die Hochwassersicherheit berücksichtigt. Dieses ist frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln.</p> |

⁴Das städtebauliche Konzept beinhaltet:

- a) die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum und zum Uferbereich, 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 Landgasthof Pflug und Lastwagenparkplatz),
- 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,
- f) das Etappierungskonzept,
- g) ein Hochwasserschutzkonzept
- h) Abklärungen zur allfälligen Standortbelastung
- i) ein auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept und
- j) ein Modell zur Visualisierung.

Aussenraumgestaltung

⁵Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung die Bünz und deren Uferbereich zu berücksichtigen. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

⁶10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen.

⁷Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

Wohnzonen

¹Die Wohnzonen MF und EF dienen dem Wohnen. Nicht störendes, dem Charakter des Wohngebietes entsprechendes Gewerbe, ohne Aktivitäten ausserhalb der normalen Arbeitszeiten, ist zugelassen.

² aufgehoben ²⁾

³Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴Die Wohnzone EF ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt wurden, darf der bestehende Gebäudekubus voll ausgenutzt werden, auch wenn die zulässige Anzahl der Wohnungen überschritten wird.

3.1.4 Mischzone

§ 10

Wohn- und Gewerbezone

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen und mässig störendes, dem Charakter der Mischzone entsprechendes Gewerbe sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² aufgehoben ²⁾

3.1.5 Gewerbezone

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

²Am Rand der Gewerbezone muss der Grenzabstand mindestens 6 m betragen.

Gewerbezone Falenacher

³Für die Gewerbezone "Fallenacker" gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

Die Überbauung ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet, welcher insbesondere die nachfolgenden Bedingungen erfüllt:

- a) Die Erschliessung hat von der K 395 (Bruneggerstrasse) zu erfolgen.
- b) Entlang der K 267 (Mägenwilerstrasse) und der K 395 ist ein Grüngürtel vorzusehen, welcher eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Als Trenngürtel gegenüber den Wohnzonen ist entlang der Strassen Nr.3 und Nr.6 ebenfalls ein Grüngürtel anzuordnen. Die Grüngürtel müssen mindestens 5 m breit und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt sein.
- c) Die Bauten sind im Bereich der Strassen Nr.3 und Nr.6 so anzuordnen, dass sie als Lärmschutz gegenüber den Wohnzonen wirken.

3.1.6 Industriezone

§ 12

Industriezone

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

²Am Rand der Industriezone muss der Grenzabstand mindestens 6 m betragen.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 13

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen*

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

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

Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse 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.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 16

Naturschutzzonen Kulturland

¹Die Naturschutzzonen NS dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

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

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 56 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsmassnahmen gemäss NLD zwischen Baudepartement bzw. Gemeinde und Bewirtschafter.

Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

NS Bändliwiese, Gleisdreieck Leigrueb

³Schutzzweck der Naturschutzzonen "Bändliwiese" und "Gleisdreieck Leigrueb" ist die Erhaltung der Mager- und Trockenstandorte. Diese sind nicht oder wenig genutztes Land mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

NS Steinbruch Steinhof

⁴Schutzzweck der Naturschutzzone "Steinbruch Steinhof" ist die Erhaltung des Steinbruches als geologisch interessanter Aufschluss (Muschelkalk) und als Lebensraum für seltene bzw. typische Tier- und Pflanzengesellschaften. Sämtliche Eingriffe, welche den Schutzzweck beeinträchtigen könnten, sind verboten.

Die Betreibung des Steinbruches in bisherigem Umfang und Art ist gestattet. § 23 enthält weitere Bestimmungen für diese Zone.

3.3.2 Naturschutzzonen Wald

§ 17

Naturschutzzonen Wald

¹Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer 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.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 56 festgelegt.

Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

³Im Waldreservat "Bacheschenwald Gislisberg" sind die natürlichen Wachstumsbedingungen zu erhalten. Forstliche Eingriffe sind nur zur Abwehr von Schäden an benachbarten Waldbeständen (Übertragung von Insektenbefall, Infektionen mit Pilz- und anderen Krankheiten) zulässig.

Der Waldweiher und seine Umgebung ist zu erhalten. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten. Die Verlandung ist periodisch durch eine geeignete Entschlammung zurückzuhalten.

NS Alter Steinbruch

⁴Schutzzweck der Naturschutzzone "Alter Steinbruch" ist die Gestaltung und Entwicklung von Lebensräumen für bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Die Felswand ist freizuhalten. Die Lichtung ist zu erhalten.

3.3.3 Uferschutzzone

§ 18

Uferschutzzone

¹Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung des Ufers mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz des Gewässers und seiner Ufervegetation vor Verunreinigung.

²Düngen und Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie Veränderungen an dem Gewässer sind verboten. Die Uferbestockung ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu fördern.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 19

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 Abs. 1.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|--------------|---------------------|---|---|
| Hecken | grüne Signatur | <ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Windschutz - Trittstein, Vernetzungselement | <ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen |

| | | | |
|--------------------------|----------------------------|--|--|
| Hochstammobstbestand | generell | - Artenreichtum | - Bestand erhalten - Neupflanzungen erwünscht; von Gemeinde gefördert |
| Einzelbäume, Baumgruppen | grüner Punkt | - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt | - Pflege auf lange Lebensdauer - bei Abgang ersetzen |
| Magerstandort | gelb mit roter Schraffur | Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) | Heuwiese, es gelten die Bestimmungen von § 16 |
| Aussichtspunkt | Symbol mit Richtungsangabe | - Aussicht freihalten | - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen |
| Geologisches Objekt | Braunes Dreieck | - Naturkundliches Element | - keine Beeinträchtigung |

3.5.2 Geschützte Gebäude

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei baulichen Veränderungen ist das Baudepartement / Abt. Ortsbildschutz beratend beizuziehen.

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 Weitere Kulturobjekte

§ 22

Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 23

*Materialabbauzone
Steinhof*

¹In der Abbauzone Steinhof ist der Abbau von Muschelkalksandstein im bisher üblichen Ausmass gestattet.

Massgebend für den Abbau ist der vom Gemeinderat bewilligte Abbau- und Wiederherrichtungsplan, in welchem auch die Bestimmungen von § 16 Abs. 4 berücksichtigt sind.

²Für die Nachnutzung ist der vom Gemeinderat bewilligte Abbau- und Wiederherrichtungsplan massgebend. Das Verfahren richtet sich nach § 4 ff des Abbaudekretes vom 19.08.1980.

³In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.2 Familiengartenzone

§ 24

Familiengartenzone

¹Die Zone für Familiengärten ist für die Kleingartenbewirtschaftung vorgesehen. Im Bereich der rechtskräftigen Grundwasserschutz-zonen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes zu beachten.

²Pro Familiengarten ist ein einfacher, eingeschossiger Geräteschopf von max. 6 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3 m gestattet. Es sind nur die für die Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen müssen reversibel sein.

³Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1.50 m sein. Im übrigen gilt § 89 EG ZGB.

⁴In der Familiengartenzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 25

Zwischenklimazonen

Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z.B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 20 % pro Wohneinheit erhöht werden.

4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

§ 26

Grünflächenziffer GZ ¹Die Grünflächen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

²Die Grünflächenziffer kann in den Zonen G und I in begründeten Ausnahmefällen auf 5 % reduziert werden.

§ 27

Überbauungsziffer ÜZ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis zwischen der mit Hochbauten überbauten Fläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (NBF) gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.

4.2 Abstände

4.2.1 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 28

Ungleichverteilung der Grenzabstände 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.

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 29

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2.3 Strassenabstand

§ 30

*Einfriedigungen,
Stützmauern und Bö-
schungen*

¹Einfriedigungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.50 m haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten, desgleichen Böschungen. Gegenüber Fusswegen können Einfriedigungen und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.00 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedigungen und Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen.

²Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein und keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

Klein- und Anbauten

³Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Fusswegen ein Abstand von 2.00 m.

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 31

*Einfriedigungen zwi-
schen privaten Grund-
stücken*

¹Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auch auf die Grenze gesetzt werden. Höhere Einfriedigungen sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

²Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

³Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 32

Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung oder einem Schutzgeländer zu versehen.

4.3 Arealüberbauung

§ 33

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen K, D, MF, EF und WG zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Erhöhung der Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

| Zone | K | D | MF | EF | WG |
|---|------|------|------|------|------|
| Minimale NBF (m ² - Richtwert) | 3000 | 3000 | 3000 | 2000 | 3000 |
| Zusätzlicher AZ - Bonus | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |

²Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

³Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen (§ 21 Abs. 3 ABauV).

4.4 Gewerbe

§ 34

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 Gewerbetriebe 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.

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 35

Untergeschoss

Abgrabungen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen (§ 15 Abs. 1 ABauV). Hauseingänge oder Garageneinfahrten bis zu 1/3 der Fassadenlänge, mindestens jedoch 3.50 m Breite, sind gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 36

Benützung von Privateigentum

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

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 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.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 38

Energiesparmassnahmen

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

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Sie müssen entweder von zwei Seiten oder mit der Mehrzahl der Räume von Süden oder Westen besont sein.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 40

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe mind. 2.30 m auf mind. 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
- Raumgrösse Wohn- und Schlafräume mind. 10 m²

Fenstergrössen

- Fensterfläche 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet
Kochnischen, Badezimmer und WC können künstlich belüftet werden.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

§ 41

Balkone

Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

§ 42

Gänge, Treppen

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern in der Regel 0.90 m).

Geländer, Brüstungen, Handläufe

²Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 43

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

§ 44

Anordnung der Parkplätze

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

²Der Garagenvorplatz soll in der Regel, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 45

Velos, Kinderwagen

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Bahnhof u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze, Kompostierplätze

§ 46

Spielplätze

¹Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen, mindestens jedoch 100 m² pro Spielplatz.

Kompostierplätze

²Es sind genügend Kompostierplätze an geeigneter Stelle bereitzustellen, ohne dass die Nachbarschaft dadurch beeinträchtigt wird.

5.4.4 Sicherheit

§ 46 a

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten u. dergl.) sind die Sicherheitsbedürfnisse von Passantinnen und Passanten zu berücksichtigen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47

Ortsbildschutz

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Bauten am Rand des Baugebietes

³Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 48

Dachgestaltung

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

² aufgehoben ²⁾

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 49

Aussenraumgestaltung

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

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

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

⁴Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Für Bauten am Rand des Baugebietes vergl. § 47 Abs. 3.

§ 50

*Umgebungsgestaltungsplan
Material- und Farbmuster*

¹Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Dem Gemeinderat sind vor der Ausführung Material- und Farbmuster vorzulegen.

Umgebungsarbeiten

²Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 51

Ruinen, Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 52

Einwirkungen

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

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

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

6.2.2 Lärmschutz

§ 53

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 nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 54

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 55

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 56

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 57

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. Juni 1996 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. Juni 1996 und 30. November 2001

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Walter Urech

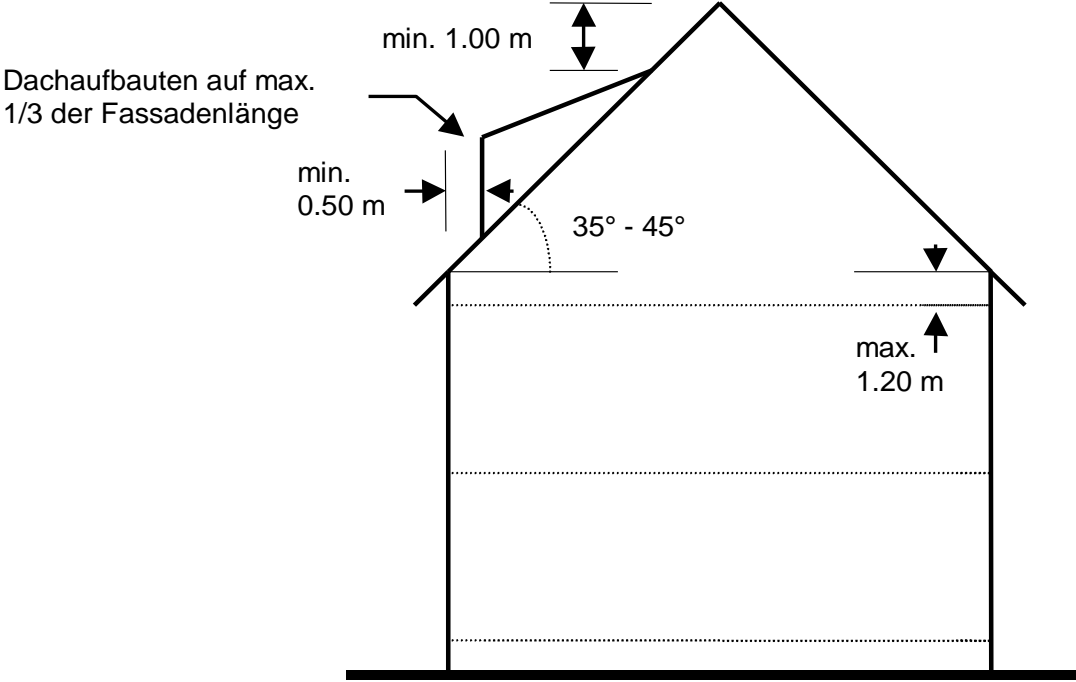
Die Gemeindegemeinschafterin:

Nicole Wernli

Genehmigt am 26. November 1996 durch den Grosse Rat des Kantons Aargau und am 10. April 2002 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau

- 1) Änderungen genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 23. November 2007 und am 26. März 2008 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau
- 2) Änderungen genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 06. Juni 2008 und am 22. Oktober 2008 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau

9 Anhang Dorfzone



Stichwortverzeichnis

- Abgase 21
- Abgrabungen 15
- Abstände 13
- Abstellräume 18
- Arealüberbauungen 2, 14
- Ausnutzung 3
- Ausnutzungsziffer 3
- Ausnutzungsziffer 14, 16
- Ausrichtung der Wohnungen 17
- Aussenraumgestaltung 20
- Aussichtspunkt 11

- Balkone 17
- Baugebietsgrenze 14
- Baugebührenreglement 22
- Baukommission 22
- Baukuben 19
- Baulücken 21
- Baumgruppen 11
- Bauten am Rand des Baugebietes 20
- Bauten in der Landwirtschaftszone 7
- Bauvorschriften 16
- Bauzonen 3
- Benützung von Privateigentum 16
- Besonnung 17
- Bezug von Wohnungen 18
- Brunnen 16
- Brüstungen 18

- Dachflächenfenster 17
- Dachform 19
- Dachgestaltung 20
- Dachneigung 19
- Definitionen 12
- Dienstbarkeitsvertrag 13
- Dorfzone
 - Bestehende Bauten 5
 - Dachaufbauten 4
 - Dachflächenfenster 4
 - Fassaden 5
 - Umgebung 5
- Dorfzone 3, 4
 - Dachgestaltung 4
 - Garagenvorplatz 18

- Ein- und Zweifamilienhäuser 5
- Einfamilienhauszone 3
- Einfriedigungen 13, 14
- Einfriedigungen 19
- Einwirkungen 21
- Einzelbäume 11
- Empfindlichkeitsstufe 3, 7, 12, 22
- Energiesparmassnahmen 16
- Erdgeschoss 3
- Erdgeschosse 3
- Ersatzaufforstungen 7
- Erschliessung 2

- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 21

- Familiengartenzone 12
- Farbgebung 19
- Fasadengliederung 19
- Fenstergrössen 17
- Feuchtigkeitsisolation 16
- Firsthöhe 3
- Firstrichtung 19
- Flachdächer 20
- Foundation 16
- Fusswege 14

- Gänge 18
- Garageneinfahrten 15
- Garagenvorplatz 18
- Gebäudeabstand 16
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten 13
- Gebäudehöhe 3
- Gebühren 22
- Geländer 18
- Geltungsbereich 1
- Geologisches Objekt 11
- Geruch 21
- Geschosshöhe 3
- Geschützte Gebäude 11
- Gestaltungsplan 2
- Gewerbe 15
- Gewerbezone 3, 6
- Gewerbezone "Falenacher 6
- Gliederung der Baumasse 19
- Grenzabstand 3, 6, 13, 16
- Grenzabstände
 - Ungleichverteilung 13
- Grenzberreinigung 2
- Grünflächenziffer 12

- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) 1
- Handläufe 18
- Hecken 10
- Hochstammobstbestand 10
- Hydranten 16

- Industriezone 3, 6
- innere Aufstockung 7
- Inventare 2

- Kabelverteilkasten 16
- Kernzone 3, 4
- Kinderwagen 18
- Klein- und Anbauten 4, 14
- Kommissionen 22
- Kompostierplätze 19
- Konstruktion 16
- Kulturobjekte 11

Lampen 16
Landschaftsschutzzone 10
Landumlegung 2
Landwirtschaftsbetriebe 4, 6
Landwirtschaftszone 7
Lärm 21
Lärmschutz 6, 22
lärmvorbelastete Flächen 3
Leitungsmaste 16

Magerstandort 11
Material- und Farbmuster 21
Materialabbauzone Steinhof 11
Materialwahl 19
Mehrfamilienhäuser 5, 13, 17
Mehrfamilienhauszone 3
Mischzone 6

Nachisolation 16
Naturobjekte 10
Naturschutzzonen Kulturland 8
Naturschutzzonen Wald 8
Nebenräume 17

Ortsbildschutz 19

Parkplätze
Anordnung 18
Personenunterstände 16
Privatwald 9
Prüfung von Gesuchen 22

Rauch 21
Raummasse 17
Raumplanung 2
Richtlinien zum Naturschutz 9
Richtlinien zum Vollzug Naturschutz 22
Richtpläne 2
Ruinen 21
Russ 21

Schutzobjekte 10

Schutzzonen 8
Sicherheit 16
Sicherheit im öffentlichen Raum 19
Siedlungsentwicklung 2
Sondernutzungsplanung 2
Spielplätze 19
Staub 21
Stellung 19
Strahlen 21
Strassenraum 19
Stützmauern 13, 14, 20

Treppen 18

Überbauungsziffer 13
Übergang vom Baugebiet zum Kulturland 20
Übergeordnetes Recht 1
Uferschutzzone 3, 9
Umgebungsarbeiten 21
Umgebungsgestaltung 19
Umgebungsgestaltungsplan 21
Untergeschoss 15

Velos 18
Verkehrs- und Werkleitungstafeln 16
Verkehrsrichtplan 2
Vollgeschosse 3
Vollzug und Verfahren 22
Vollzugskontrollen 22
Vollzugsrichtlinien 22

Waldwirtschaftsplan 9
Wintergärten 12
Wohn- und Gewerbezone 3, 6
Dachneigung 6
Wohnzonen 5
Dachneigung 5

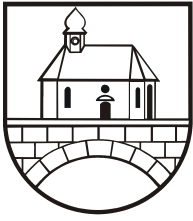
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 7
Zonenübersicht 3
Zonenvorschriften 3
Zwischenklimazonen 12

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1 Geltungsbereich | 2 |
| 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel | 2 |
| 1.2 Übergeordnetes Recht..... | 2 |
| 2 Raumplanung..... | 3 |
| 2.1 Planungsgrundsätze | 3 |
| 2.2 Sondernutzungsplanung | 3 |
| 2.3 Weitere Planungsinstrumente..... | 3 |
| 3 Zonenvorschriften | 4 |
| 3.1 Bauzonen..... | 4 |
| 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle..... | 4 |
| 3.1.2 Kernzone, Dorfzone | 5 |
| 3.1.3 Wohnzonen..... | 6 |
| 3.1.4 Mischzone..... | 8 |
| 3.1.5 Gewerbezone..... | 8 |
| 3.1.6 Industriezone | 9 |
| 3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 9 |
| 3.2 Landwirtschaftszonen | 9 |
| 3.2.1 Landwirtschaftszone | 9 |
| 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone | 10 |
| 3.3 Schutzzonen | 10 |
| 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland..... | 10 |
| 3.3.2 Naturschutzzonen Wald | 11 |
| 3.3.3 Uferschutzzone | 11 |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen | 12 |
| 3.4.1 Landschaftsschutzzone..... | 12 |
| 3.5 Schutzobjekte | 12 |
| 3.5.1 Naturobjekte..... | 12 |
| 3.5.2 Geschützte Gebäude | 13 |
| 3.5.3 Weitere Kulturobjekte..... | 13 |
| 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG | 14 |
| 3.6.1 Materialabbauzone..... | 14 |
| 3.6.2 Familiengartenzone..... | 14 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | Definitionen | 14 |
| 4.1 | Ausnützung | 14 |
| 4.1.1 | Ausnützungsziffer | 14 |
| 4.1.1 | Weitere Nutzungsziffern | 15 |
| 4.2 | Abstände | 15 |
| 4.2.1 | Ungleichverteilung der Grenzabstände | 15 |
| 4.2.2 | Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten | 15 |
| 4.2.3 | Strassenabstand | 16 |
| 4.2.4 | Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken | 16 |
| 4.3 | Arealüberbauung | 17 |
| 4.4 | Gewerbe | 17 |
| 4.5 | Geschosse | 17 |
| 4.5.1 | Untergeschoss | 17 |
| 5 | Bauvorschriften | 18 |
| 5.1 | Erschliessung | 18 |
| 5.1.1 | Benützung von Privateigentum | 18 |
| 5.2 | Technische Bauvorschriften | 18 |
| 5.2.1 | Allgemeine Anforderungen | 18 |
| 5.2.2 | Energiesparmassnahmen | 18 |
| 5.3 | Wohnhygiene | 19 |
| 5.3.1 | Ausrichtung der Wohnungen | 19 |
| 5.3.2 | Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume | 19 |
| 5.3.3 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 20 |
| 5.4 | Ausstattung | 20 |
| 5.4.1 | Abstellplätze | 20 |
| 5.4.2 | Velos, Kinderwagen | 20 |
| 5.4.3 | Spielplätze, Kompostierplätze | 21 |
| 5.4.4 | Sicherheit | 21 |
| 6 | Schutzvorschriften | 21 |
| 6.1 | Ortsbild- und Denkmalschutz | 21 |
| 6.1.1 | Allgemeine Anforderungen | 21 |
| 6.1.2 | Dachgestaltung | 22 |
| 6.1.3 | Aussenraumgestaltung | 22 |
| 6.1.4 | Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung | 23 |
| 6.2 | Umweltschutz | 23 |
| 6.2.1 | Einwirkungen | 23 |
| 6.2.2 | Lärmschutz | 24 |

| | |
|--|-----------|
| 7 Vollzug und Verfahren..... | 24 |
| 7.1 Zuständigkeit..... | 24 |
| 7.2 Gebühren..... | 24 |
| 7.3 Vollzugsrichtlinien | 24 |
| 8 Schluss- und Übergangsbestimmung..... | 25 |
| 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts..... | 25 |
| 9 Anhang | |



Gemeinde Othmarsingen

Baugebührenreglement

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 1996

Vom Gemeinderat am 26. November 1996 in Kraft gesetzt

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Walter Urech

Der Gemeindeschreiber:

A. Käser

Die Einwohnergemeinde Othmarsingen erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt GG) vom 19. Dezember 1978 nachstehendes

Baugebührenreglement

Baubewilligungsverfahren

1 Baugesuchsgebühren

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

a) Für beschwerdefähige Vorentscheide:

0.1 % der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung

b) Für bewilligte Baugesuche:

0.15 % der berechneten Bausumme, für Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 80.--

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

c) Für abgelehnte Baugesuche:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.

2 Brandschutzgebühren

Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Brandschutzgesuchen und für Brandschutzkontrollen pro Gesuch bzw. Gebäude oder Anlage die nachfolgenden Gebühren, deren Höhe sich im einzelnen nach dem erforderlichen Verwaltungsaufwand richtet:

a) Gesuche um Erteilung von Brandschutzbewilligungen:

Fr. 60.-- bis Fr. 1'200.--

- b) Kommunale Baukontrolle bei Feuerungsanlagen:
Fr. 60.-- bis Fr. 300.--
- c) Abnahmekontrollen:
Fr. 60.-- bis Fr. 300.--
- d) Feuerschau:
- Periodische Kontrollen: Zu Lasten des Hauseigentümers
 - Kontrollen von Fall zu Fall: Fr. 60.-- bis Fr. 300.--

3 Vollzug Energiesparmassnahmen

Der Gemeinderat erhebt für den Vollzug der Energiegesetzgebung pro Gesuch bzw. Gebäude oder Anlage die nachfolgenden Gebühren:

- a) Baubewilligungsverfahren: nach Aufwand
- b) Baukontrollen: nach Aufwand

4 Zusätzliche Aufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind diese in jedem Falle zusätzlich zu ersetzen.

5 Publikation, Kontrollen

Die Kosten für Publikation, Profilkontrolle usw. sind von der Bauherrschaft zu ersetzen.

6 Spezielle Aufwendungen

Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch den Bauherrn zu ersetzen.