

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss §15 BauG



Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 18. Dezember 2003

Der Gemeindeammann:

Rosmarie Wernli

Die Gemeindeschreiberin:

Ruth Rippstein

Genehmigung durch den Aarg. Regierungsrat am 20. Oktober 2004

Internetversion

Inhaltsverzeichnis

	§	Seite
1 Geltungsbereich		
- Geltungsbereich	1	1
- Übergeordnetes Recht	2	1
2 Raumplanung		
- Kommunale Planungsgrundsätze	3	1
- Sondernutzungsplanung	4	1
3 Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
- Bauzonen	5	2
- Wohnzone E	6	2
- Einfamilienhauszone am Hang EH	7	2
- Wohnzone 2-geschossig	8	3
- Dorfzone	9	3
- Zone WG	10	4
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11	4
3.2 Landwirtschaftszone		
- Landwirtschaftszone	12	4
- Bauten in der Landwirtschaftszone	13	5
- Intensiv-Landwirtschaftszone	14	5
3.3 Wald		
- Wald, Aufforstungen, Waldränder	15	5
3.4 Schutzzonen und Schutzobjekte		
- Naturschutzzonen	16	6
- Naturschutzzonen im Kulturland	17	6
- Naturobjekte	18	7
- Landschaftsschutzzone	19	7

4	Definitionen		
-	Ausnützungsziffer	20	8
-	Gewerbe	21	8
-	Abstände zum Kulturland	22	8
5	Bauvorschriften		
5.1	Erschliessung		
-	Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum	23	8
5.2	Technische Bauvorschriften, Energiesparmassnahmen, Ausstattung		
-	Allgemeine Anforderungen	24	9
-	Nachisolation	24	9
-	Ausstattung bei Mehrfamilienhäusern	24	9
6	Schutzvorschriften		
-	Ortsbild- und Denkmalschutz	25	9
-	Dachgestaltung	26	10
-	Aussenraumgestaltung	27	10
-	Materialablagerungen	28	10
-	Umweltschutz	29	11
7	Vollzug, Verfahren		
-	Zuständigkeit	30	11
-	Gebühren	31	11
8	Schluss- und Übergangsbestimmung		
-	Aufhebung bisherigen Rechts	32	12
Anhang 1	Flächen für Sondernutzungsplangebiete gemäss § 4		13
Anhang 2	Geschützte Gebäude gemäss § 25		13

1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst 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.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

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

2 Raumplanung

§ 3

*Kommunale
Planungsgrundsätze*

In Anwendung dieser BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten.

- Das bauliche Erbe ist ein wichtiger Bestandteil unseres Dorfes.
- Das Kulturland dient der landwirtschaftlichen Produktion, der Erholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine naturnahe Landwirtschaft soll gefördert werden.
- Ammerswil setzt sich für eine erhöhte Verkehrsicherheit auf den Haupt- und Quartierstrassen ein.

§ 4

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt (vgl. Anhang 1).

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet verschiedene Zonen aus, in denen hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Grenzabstände, Gebäudelängen und Empfindlichkeitsstufe wie folgt gebaut werden darf:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	max. Gebäu- dehöhe	First- höhe	max. Baulänge	Grenzabstand		ES ¹⁾	Zonen- vorschrif- ten
							klein	gross		
E	gelb	2	0.35	6.50	9.50	20.00	4.00	8.00	II	§ 6
EH	gelb schraffiert	2	0.30	6.50	9.50	20.00	4.00	8.00	II	§ 7
W2	orange	2	0.45	7.00	10.00	25.00	4.00	8.00	II	§ 8
D	braun	-	-	-	-	-	-	-	III	§ 9
WG	orange schraffiert	2	0.70 ²⁾ 0.50	7.00	12.00	25.00	4.00	8.00	III	§ 10
OeBA	grau	-	-	-	-	-	-	-	III	§ 11

¹⁾ ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

²⁾ Ausnutzung bei Mischnutzung 0.70, bei Wohnnutzung 0.50

§ 6

Wohnzone E

¹ Die Wohnzone E ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser.

² Nicht störendes Gewerbe (siehe § 21) ist gestattet.

§ 7

*Einfamilienhauszone am
Hang EH*

¹ Die Einfamilienhauszone am Hang ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt.

² Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung (Einliegerwohnung) von max. 2½ Zimmern ist erlaubt.

³ Die Hauptfirstrichtung ist in der Regel hangparallel.

⁴ Nach Süden exponierte Dacheinschnitte und liegende Dachfenster >0.70 m² Lichtfläche sind nicht erlaubt.

Interneversion

⁵ Hangsicherungen sind im Grünverbau auszuführen.

⁶ Bei der Umgebungsgestaltung müssen Bäume, Obstbäume oder Feldgehölze berücksichtigt werden.

⁷ Nicht störendes Gewerbe ist gestattet.

§ 8

Wohnzone 2-geschossig ¹ Die Wohnzone W2 ist bestimmt für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohnungen.

² Nicht störendes Gewerbe ist gestattet.

§ 9

Dorfzone ¹ In der Dorfzone soll das bestehende Ortsbild soweit als möglich erhalten bleiben. Neu- und Umbauten haben sich dem bestehenden Ortsbild anzupassen.

Nutzung ² Eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft ist erwünscht. Glashäuser und begehbare Folientunnel für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung sind nicht zulässig.

Dachformen ³ Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° erlaubt.

Dachfenster ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachfenster bis 0.70 m² Lichtfläche sind zulässig.

⁵ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

Bestehende Bauten / Wiederaufbau ⁶ Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Trauffhöhen ist gewährleistet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere gilt dies für alle Bauten entlang der Henschiker- und Lenzburgerstrasse.

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 oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung sein. Insbesondere gilt dies für alle Bauten entlang der Henschiker- und Lenzburgerstrasse.

Bauweise ⁸ Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen und gesundheitlichen Erfordernisse unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt. Er kann geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

Freiräume ⁹ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen.

Umgebung ¹⁰ Der Umgebungsplan ist bei Neu- und Umbauten Bestandteil der Baueingabe. Im Umgebungsplan sind Terrainanpassungen an Nachbargrundstücke festzuhalten.

Beratung / Projektanmeldung ¹¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes. Zur Gewährung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden, insbesondere gilt dies für alle Bauten entlang der Henschiker- und Lenzburgerstrasse.

¹² Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

§ 10

Zone WG ¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist bestimmt für Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten. Diese sollen ihre Umgebung nach Immissionen und kubischer Erscheinung nicht übermässig stören.

² Die für Wohnungen genutzten Geschossflächen dürfen eine Ausnützung von max. 0.50 nicht überschreiten. Die Ausnützung für Mischnutzungen beträgt max. 0.70.

³ Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

§ 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.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

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

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

³ Im Gebiet Moos sind keine Glashäuser und begehbare Folientunnel zulässig.

Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 13

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 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4,00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Intensiv-Landwirtschaftszone

§ 14

¹ Die Intensiv-Landwirtschaftszone (ILwZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse (ohne Tierhaltung) dienen.

² Die maximale Gesamthöhe der Gewächshäuser beträgt **5.50** m.

³ Um einen optimalen Sichtschutz zu gewährleisten, sind die Anlagen mit einer genügenden Einpflanzung (Hecken, Sträucher, Bäume) zu versehen. Die verschiedenen Aspekte wie notwendige Belichtung bzw. Sonneneinstrahlung, Windschutz, Betriebsabläufe etc. sind jedoch dabei zu berücksichtigen. Die notwendigen Massnahmen sind in einem verbindlichen Umgebungs- und Bepflanzungsplan festzulegen und mit dem Baugesuch einzureichen.

⁴ Die Bauvorschriften richten sich im übrigen nach § 13.

⁵ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Wald

Wald

§ 15

¹ Das Waldareal untersteht der Waldgesetzgebung. Für die Nutzung und den Naturschutz im Wald gelten die Weisungen des forstlichen Betriebsplanes.

Aufforstungen

² Kleinflächige Ersatz-Aufforstungen im Ausmass bis zu 50 Aren sind in der Landwirtschaftszone unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung und des Landschaftsbildes sowie der Bestimmungen von § 17 NLD (Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz) erlaubt.

Waldränder

³ Die Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen. Zur Erhaltung beziehungsweise zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder gemäss einem im Rahmen der waldbaulichen Planung zu erstellenden Inventar entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen und zu erhalten.

3.4 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 16

Naturschutzzonen

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

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

§ 17

Naturschutzzonen im Kulturland

Folgende Naturschutzzonen im Kulturland werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nasstandorte	hellblau	Erhaltung schutzwürdiger Pflanzen und Tiergemeinschaften	Keine Düngung / regelmässiger Rückschnitt von Sträuchern
Trockenstandorte (Magerwiesen, Trocken-/Halbtrockenstandorte)	hellgelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese; keine Düngung, Koppelweide im Herbst
Uferschutzzone		Artenreiche Flora / Fauna	Periodischer Unterhalt der Ufer und Erhaltung des Gehölzsaums
Rebrain / Zihlrain	hellgrün	Veränderungsverbot Artenreiche Biotope	Erhaltung Flora / Fauna Regelmässige Auslichtung

Internetversion

§ 18

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Zeichen im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen; Nutzungseinschränkung
Hecken	hellgrüne Signatur (nur im Kulturlandplan)	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Artenreichtum • Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten, keine Rodung • periodisch zurückschneiden und verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge abschnittsweise auf den Stock setzen • vorgelagerter Krautsaum von 2.00 m Breite • teilweise Artenzusammensetzung verbessern
		<ul style="list-style-type: none"> • siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Sichtschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich der Intensivlandwirtschaftszone ist entlang dem Krebsbach der heutige Anteil an Bäumen und Sträuchern zu pflegen und zu erhalten. • Durch natürlichen Abgang entstandene Lücken in der Hecke sind durch andere Baum- bzw. Straucharten zu ersetzen, um die Vielfalt und Zusammensetzung der Arten nach und nach zu verbessern.

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12, Abs. 1.

Internetversion

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, Wasserspeicher auf den Parzellen Nrn. 93, 99 und 179, usw.), Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden und öffentlichen Interessen entgegen stehen.

4 Definitionen

§ 20

Ausnutzungsziffer

Die Flächen in Dach- und Untergeschossen werden nicht angerechnet.

§ 21

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe in Wohnquartieren gelten Kleinbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr während den üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten, wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störende Gewerbe 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 als mässig störend.

³ Gewerbe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr, Lärm, Gerüche und Dünste verursachen, gelten als stark störend. Sie sind in Ammerswil nicht zulässig.

§ 22

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

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

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 23

Verkehrsanlagen

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

*Benützung von
Privateigentum*

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften, Energiesparmassnahmen, Ausstattung

§ 24

*Allgemeine
Anforderungen*

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation 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.

Nachisolation

³ 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.

Vorbehalten bleiben Denkmalschutzobjekte (vgl. § 25 BNO).

*Ausstattung bei
Mehrfamilienhäusern*

⁴ Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. und Plätze für Container (Kehricht und Grünabfälle) vorzusehen.

6 Schutzvorschriften

§ 25

*Ortsbild und Denkmal-
schutz*

¹ Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen ohne Ortsbezug, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

² Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen, insbesondere am Gebäude, haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie ist durch Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu verbessern.

³ Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind wichtige Bauten bezeichnet (vgl. Anhang 2).

a) Rot markierte Bauten sind kantonal geschützt.

Internetversion

- b) Hellrot markierte Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden.

§ 26

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung aller Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Es ist auf Nachbarbauten und auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Bei Hauptbauten sind nur Steildächer mit Ziegeln oder Schiefer gestattet.

² Die Neigung der Dachflächen für Hauptgebäude soll in der Regel zwischen 20° und 45° liegen (Dorfzone 35° bis 45°).

³ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

§ 27

Aussenraumgestaltung

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. Die Versiegelung von Flächen ist 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.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen integrierenden Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind innert einem Jahr nach Abnahme der Hochbauten auszuführen.

⁴ Mauern dürfen in der Regel nicht höher als 1.80 m sein. Stützmauern innerhalb des Baugebietes dürfen bis zu einer Höhe von 0.80 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze müssen so gegliedert und versetzt sein, dass bepflanzbare Absätze als Zwischenraum möglich sind. Die Mehrhöhe ist als Grenzabstand einzuhalten. In gegenseitigem Einverständnis ist Grenzbau zulässig (vgl. AbauV § 19).

⁵ Bestehende Baum- und Gebüschgruppen sollen erhalten bleiben.

⁶ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten, und bei Bepflanzungen sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

§ 28

Materialablagerungen

Lagerplätze sind in reinen Wohngebieten nicht zulässig.

§ 29

Umweltschutz

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

² Verboten sind alle schädlichen und nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Strahlen oder Licht und ähnlichem.

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 ist.

7 Vollzug und Verfahren

§ 30

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Fachstellen beiziehen.

§ 31

Gebühren

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

Fachgutachten

² Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- a) das Ortsbild berührt wird;
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- c) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen 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 Grundwassergebieten und in senkungs- und rutschungsgefährdeten Gebieten geplant sind.

Der Gutachter ist nach Anhörung der Beteiligten vom Gemeinderat zu bestimmen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 32

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Bauordnung und Bauzonenplan vom 7. Dezember 1988
- b) Nutzungsordnung und Kulturlandplan vom 17. Dezember 1993

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Rosmarie Wernli

Die Gemeindeschreiberin:

Ruth Rippstein

Internetversion

Anhang 1 Flächen für Sondernutzungsplangebiete gemäss § 4

Gebiet	Begründung	Kriterien	Resultate
1 Lenzburgerstrasse Rietenberg	<ul style="list-style-type: none"> Gute weitgehend unüberbaute Lage am Dorfeingang 	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche und erschliessungstechnische optimale Lösung 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmix, architektonische Qualität
2 Hendschiker-/ Geissbühlstrasse	<ul style="list-style-type: none"> Freie und unbebaute W2-Zone, Erschliessung ist problematisch 	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung der Hanglage und der Nachbarschaften Gemeinsame Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> eingepasste Bebauung minimale Verkehrsflächen
3 Elber	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzung best. Erschliessungsplan Elber Unbebaute WG Zone 	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung Übergang ins Kulturland Gemeinsame Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> eingepasste Bebauung minimale Verkehrsflächen Erweiterter EP Elber
4 Schooren	<ul style="list-style-type: none"> Freie und unbebaute W2-Zone am Bauzonenrand 	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung Übergang ins Kulturland und der Nachbarschaften Gemeinsame Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> eingepasste Bebauung minimale Verkehrsflächen

Anhang 2 Geschützte Gebäude gemäss § 25

Objekt-Nr.	Assek.-Nr.	Typ	Bemerkungen
1	52	Reformierte Pfarrkirche mit Glocke, 1499 Hendschikerstrasse	Kirche ist ein bedeutender Sakralbau; Mutterpfarrei eines grossen Gebietes; Baugeschichtlich wertvolles Ensemble
2	47-50	Reformiertes Pfarrhaus (1783) und Oekonomiegebäude Hendschikerstrasse	
3	51	Pfrundspeicher, 1685 Hendschikerstrasse	
901	32	Bauernhaus (Hochstudhaus) 18. Jh.? Dorfplatz	Ehemals strohgedeckter Vielzweckbau; sorgfältig restauriert
903	64A 64B	Stallscheune, 1789 Dintikerstrasse	Wichtiges Ensemble mit Doppelwohnhaus und -Scheune; baugeschichtlich und in der Gesamterscheinung sehr wichtig
904	63A 63B	Doppelwohnhaus, 1792 Dintikerstrasse	
905	27, 28	Bauernhaus, 1870 Lenzburgerstrasse	Baugeschichtlich wertvolles Ensemble
906	38	Bauernhaus, 1878 Geissbühlstrasse	Baugeschichtlich wertvoll
907	11	Bauernhaus, 1860 Lenzburgerstrasse	Baugeschichtlich wertvoll

Die Objekte 1 bis 3 stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Die Objekte 901 und 903 bis 907 unter kommunalem Schutz gemäss § 25 BNO.