

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 13. Oktober 2017

Mitwirkung vom 15. Januar 2018 bis 13. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom 17. September 2018 bis 16. Oktober 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Juni 2019

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Werner Rüegegger

.....
Daniela Weibel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt durch den Regierungsrat am 11. März 2020

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | GELTUNGSBEREICH | 1 |
| | § 1 Geltungsbereich / Bestandteile | 1 |
| | § 2 Übergeordnetes Recht | 1 |
| 2 | RAUMPLANUNG | 1 |
| | § 3 Planungsgrundsätze | 1 |
| | § 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung | 2 |
| | § 5 Weitere Planungsinstrumente | 2 |
| 3 | ZONENVORSCHRIFTEN | 3 |
| 3.1 | Bauzonen | 3 |
| | § 6 Zonenübersicht | 3 |
| | § 7 Dorfkernzone D | 4 |
| | § 8 Wohnzone W2 | 5 |
| | § 9 Spezialzone Lätte SpL | 5 |
| | § 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | 5 |
| 3.2 | Landwirtschaftszonen | 6 |
| | § 11 Landwirtschaftszone | 6 |
| | § 12 Bauten in der Landwirtschaftszone | 6 |
| 3.3 | Schutzzonen | 6 |
| | § 13 Naturschutzzone Kulturland | 6 |
| 3.4 | Überlagerte Schutzzonen | 7 |
| | § 14 Schutzzone Habsburg | 7 |
| | § 15 Landschaftsschutzzone | 8 |
| | § 16 Hochstammsschutzgebiet | 8 |
| | § 17 Wildtierkorridor | 8 |
| | § 18 Naturschutzzone Wald | 9 |
| 3.5 | Schutzobjekte | 9 |
| | § 19 Naturobjekte | 9 |
| | § 20 Gebäude mit Substanzschutz | 11 |
| | § 21 Kulturobjekte | 11 |
| 3.6 | Gefahren und Überflutungszonen | 11 |
| | § 22 Oberflächenabfluss | 11 |
| 4 | BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN | 12 |
| 4.1 | Nutzungsdichte | 12 |
| | § 23 Ausnützungsziffer | 12 |
| 4.2 | Störmass von Betrieben | 12 |
| | § 24 Nicht / mässig / stark störende Betriebe | 12 |
| 4.3 | Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen | 12 |
| | § 25 Nettoladenfläche | 12 |
| | § 26 Verkaufsnutzungen | 12 |
| 4.4 | Abstände | 13 |
| | § 27 Gemeinde- und Privatstrassen | 13 |
| | § 28 Kulturland | 13 |
| 5 | BAUVORSCHRIFTEN | 13 |
| 5.1 | Baureife und Erschliessung | 13 |
| | § 29 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | 13 |
| 5.2 | Innere Siedlungsentwicklung | 14 |
| | § 30 Innere Siedlungsentwicklung | 14 |
| 5.3 | Technische Bauvorschriften | 14 |
| | § 31 Allgemeine Anforderungen | 14 |
| | § 32 Energieeffizienz | 14 |

| | | |
|------------------|---|-----------|
| 5.4 | Wohnhygiene | 15 |
| | § 33 Ausrichtung der Wohnungen | 15 |
| | § 34 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume | 15 |
| | § 35 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 15 |
| 5.5 | Ausstattung | 15 |
| | § 36 Velos / Kinderwagen | 15 |
| | § 37 Spielplätze | 16 |
| | § 38 Öffentlich zugänglicher Raum | 16 |
| 6 | SCHUTZVORSCHRIFTEN | 17 |
| 6.1 | Ortsbild- und Denkmalschutz | 17 |
| | § 39 Ortsbildschutz | 17 |
| | § 40 Dachgestaltung | 17 |
| 6.2 | Umweltschutz | 19 |
| | § 41 Einwirkungen | 19 |
| | § 42 Lärmschutz | 19 |
| 7 | VOLLZUG UND VERFAHREN | 19 |
| | § 43 Zuständigkeit | 19 |
| | § 44 Fachkommission | 20 |
| | § 45 Gebühren | 20 |
| | § 46 Vollzugsrichtlinien | 20 |
| 8 | SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG | 20 |
| | § 47 Übergangsbestimmung | 20 |
| | § 48 Aufhebung bisherigen Rechts | 21 |
| ANHANG I | | 22 |
| | Kantonale Schutzobjekte | 22 |
| | Gebäude mit Substanzschutz | 22 |
| ANHANG II | | 23 |
| | Dachgestaltung (§ 40 BNO) | 23 |

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile

*Geltungsbereich /
Bestandteile*

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.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000, der Kulturlandplan im Massstab 1:2500 und der Plan IVS im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Ausbau und Verdichtung der Siedlung haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

- qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- die Aufwertung von Aussenräumen;
- die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

*Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) 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 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

*Weitere Planungsin-
strumente*

¹ Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

³ Der rechtskräftige Gestaltungsplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Zonenbezeichnung | Abkürzung | Farbe | Vollgeschosse max. | Ausnützungsziffer | Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m] | Gesamthöhe max. [m] | Kleiner Grenzabstand mind. [m] | Grosser Grenzabstand mind. [m] | Gebäudelänge max. [m] | Empfindlichkeitsstufe* | Zonenvorschriften |
|---|-----------|--------|--------------------|-------------------|--|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Dorfkernzone | D | braun | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | III | § 7 |
| Wohnzone W2 | W2 | gelb | 2 | 0.4 | 7.5 | 11 | 4 | 8 | 30 | II | § 8 |
| Spezialzone Lätte | SpL | orange | 1 | 0.35 | 4.5 | 7.5 | 4 | 8 | 25 | II | § 9 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA | grau | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | II | § 10 |

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

³ Zusätzliche Vollgeschosse sind weder bei Gestaltungsplanungen noch bei Arealüberbauungen erlaubt. Für eine Arealüberbauung ist eine Mindestfläche von 2'000 m² notwendig.

⁴ Die Ausnützungsziffer darf in der Wohnzone W2 im Rahmen einer Arealüberbauung oder nach den Kriterien von § 30 BNO auf 0.5 erhöht werden.

⁵ Bei Hanglage (grösser als 10%) darf die maximale, talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

⁶ Terrassierte Bauten sind nicht gestattet.

* Die Empfindlichkeitsstufen sind in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 definiert.

§ 7 Dorfkernzone D

Dorfkernzone
D
(vgl. Anhang I)

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsnutzungen bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe (vgl. § 24 dieser BNO). Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt. Einfamilienhäuser sind in der Regel nicht zulässig.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat gemäss den Kriterien von § 39 BNO Abs. 1 am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Für die Dachgestaltung gelten die Vorgaben von § 40 dieser BNO.

⁵ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁶ Bauten und Anlagen, die in den §§ 49 / 49a BauV aufgeführt sind, sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern sowie die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden.

⁷ Vor dem Beginn der Planungsarbeiten für baubewilligungspflichtige Vorhaben hat der Bauherr seine Absichten dem Gemeinderat schriftlich mitzuteilen und um ein Vorgespräch nachzusuchen. Dieses Vorgespräch hat keine rechtliche aber eine wegweisende Wirkung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

⁸ Der Gemeinderat kann einen externen Fachgutachter bestimmen, der das Bauvorhaben in der Planung begleitet.

§ 8 Wohnzone W2

Wohnzone
W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, und Reiheneinfamilienhäuser bis max. 4 Einheiten und Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohnungen bestimmt.

³ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen. Für die Dachgestaltung gelten die Vorgaben von § 40 dieser BNO.

⁴ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁵ Wege, Plätze und dergleichen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 9 Spezialzone Lätte SpL

Spezialzone Lätte
SpL

¹ Die Spezialzone Lätte bezweckt eine schonende Überbauung des landschaftlich empfindlichen Gebiets Lätte. Die Bauten sollen sich gut in die Umgebung einpassen.

² Zulässig sind Ein- und Doppeleinfamilienhäuser. Nicht störende Betriebe sind erlaubt, soweit der Wohncharakter der Zone gewahrt bleibt.

³ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen. Für die Dachgestaltung gelten die Vorgaben von § 40 dieser BNO.

⁴ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁵ Wege, Plätze und dergleichen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 11 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

*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 Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 13 Naturschutzzone Kulturland

*Naturschutzzone
Kulturland*

¹ Die Naturschutzzone Kulturland dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ In der Naturschutzzone Kulturland ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege darf die Naturschutzzone nur 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

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis des Grundeigentümers einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den 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 Naturschutzzone wird ausgeschieden:

| Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziel | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|--|----------------------|---|
| Objekte im Kulturlandplan | | |
| Magerwiese gelb - Gruebewald-Götzhuser | Artenreiche Heuwiese | Keine Düngung, kein Mulchen Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich |

Magerwiese

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 14 Schutzzone Habsburg

Schutzzone
 Habsburg

¹ Das Schloss Habsburg ist das Wahrzeichen für das Dorf Habsburg und die ganze Region. Es ist in seiner Gesamtheit zu pflegen und entsprechend zu unterhalten. Es soll aus der näheren und weiteren Umgebung gut sichtbar bleiben.

² Die Waldpflege innerhalb der Schutzzone Habsburg wird entsprechend durchgeführt.

³ Für die Gebiete ausserhalb des Waldes gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone. Jegliche landschaftliche Veränderung bedarf zusätzlich der Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege. Die Linden auf dem Schlossplatz sind in ihrem Bestand zu erhalten.

⁴ Die zulässige landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach § 11 Abs. 1 und 2 dieser BNO.

⁵ Bodeneingriffe aller Art sind durch den Gemeinderat vorgängig der Aargauischen Kantonsarchäologie zu melden und in gegenseitiger Rücksprache durchzuführen.

§ 15 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den im Absatz 3 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 (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16 Hochstammschutzgebiet

Hochstamm-
schutzgebiet

¹ Hochstammbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten und erweitert werden. Das im Kulturlandplan ausgeschiedene Hochstammschutzgebiet dient der Erhaltung des traditionellen Ortsbildes von Habsburg.

² Die Hochstammbäume innerhalb des Schutzgebietes sind in ihrer Anzahl und Qualität zu erhalten. Abgehende Bäume sind im entsprechenden Bereich durch neue Hochstammbäume zu ersetzen.

³ Die Gemeinde beteiligt sich am Pflegeaufwand der bestehenden Bäume und unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen von Hochstammbäumen innerhalb der Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat erlässt ein entsprechendes Reglement.

§ 17 Wildtierkorridor

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 18 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone
 Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Für die unterschiedlichen Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzlich folgende Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Altholzinsel

Naturwaldgemässe
 Bestockung

| Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziel | Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen |
|--------------------------------------|-----------------------------|---|
| dunkelgrün dick diagonal schraffiert | Prozessschutz | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung |
| dunkelgrün dünn vertikal schraffiert | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen |

3.5 Schutzobjekte

§ 19 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

| | <i>Darstellung im Plan</i> <i>Objekte im Kulturlandplan</i> | <i>Schutzziele</i> | <i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i> |
|---|---|--|---|
| <i>Hecken</i> | dunkelgrün - Schulhaus - Lindebüel - Götzhuser (Scheibenstand, 2 Stk.) | Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum | Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden / verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen)* Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens* (* gilt nicht für Hecken im Baugebiet) |
| <i>Weiber / Tümpel</i> | dunkelblau - Gruebewald (3 Stk.) - Bollwuest | Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Artenreichtum | Kein Betreten Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Durch Pflegeeingriffe ausreichende Belichtung der Wasserflächen sicherstellen |
| <i>Besonderer Einzelbaum, Baumkapelle (11 Linden)</i> | hellgrünes Baumsymbol dunkelgrünes Baumsymbol - Boll | Landschafts- / ortsbildprägendes Naturelement Kulturrelikt | Pflege auf lange Lebensdauer Bei Abgang ersetzen |
| <i>Doline</i> | braunes Kreissymbol - Halde (2 Stk.) | Bewahrung und Sichtbarmachung der geologischen Besonderheit | keine Terrainveränderungen |
| <i>Aussichtspunkt</i> | gelbes Sternsymbol - Umgebung Schloss (4 Stk.) | Aussicht freihalten | Keine aussichtsbehindernden Bauten, Bäume und Hecken |
| <i>Waldränder</i> | (keine Darstellung im Kulturlandplan) | Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum | Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen. Dünge- und Spritzmittel dürfen höchstens bis zu einem Abstand von 3.0 m an den Waldsaum verwendet werden. |

§ 20 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit
Substanzschutz
(vgl. Anhang I)

¹ Die im Bauzonenplan mit violetterem Punkt bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz schützenswert, z.B. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und ihrer wertvollen historischen Oberflächen. 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. Es sind alle nach aussen in Erscheinung tretenden Renovationsarbeiten bewilligungspflichtig.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

| Bezeichnung im Plan | Beschreibung, Ortsbezeichnung | Objekt - Nr. im Bauinventar |
|---------------------|--|-----------------------------|
| violettes Quadrat | | |
| K1 | Sodbrunnen, bei Dorfstrasse 12, Parzelle 21 | HAB907A |
| K2 | Sodbrunnen, bei Mitteldorfstrasse 4a, Parzelle 56 | HAB907B |
| K3 | Sodbrunnen, Schlossgasse, Parzelle 14 | HAB907C |
| K4 | Sodbrunnen, bei Mitteldorfstrasse 7, Parzelle 26 | HAB907D |
| K5 | Grenzstein, Eichhölzli, Parzelle 151 | HAB908A |
| K6 | Brunnen (19. Jh.), Schlossareal Habsburg, Parzelle 140 | HAB909 |
| K7 | "Belinda's" Loch | - |

3.6 Gefahren und Überflutungszonen

§ 22 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Nutzungsdichte

§ 23 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

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

4.2 Störmass von Betrieben

§ 24 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

*Nicht / mässig / stark
störende Betriebe*

¹ Als nicht störend 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.

² Als 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, sondern als stark störend.

4.3 Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen

§ 25 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

§ 26 Verkaufsnutzungen

Verkaufsnutzungen

¹ Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m².

4.4 Abstände

§ 27 Gemeinde- und Privatstrassen

*Gemeinde- und
Privatstrassen*

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1.00 m zurückzusetzen. Sie sind mit einer Schutzbepflanzung (evtl. Schutzgeländer) zu versehen. Blockwurfschichthöhen dürfen max. 50 cm betragen.
- c) 60 cm für Böschungen

§ 28 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 2.40 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 2.40 m ist
- c) 60 cm für Böschungen

² Abstände gegenüber dem Bauzonenrand können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 29 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

*Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen*

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, 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 Innere Siedlungsentwicklung

§ 30 Innere Siedlungsentwicklung

Innere Siedlungsentwicklung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 39 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer möglichen späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

² Wird in der Zone W2 bei Neu-, Um- und Anbauten weniger als 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit benötigt, gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5. Bei der Berechnung wird die betroffene Grundstücksfläche durch die Anzahl aller selbständigen Wohneinheiten (auch bestehende) geteilt. Bei umstrittener Ausdehnung der anrechenbaren Grundstücksflächen wird der massgebliche Perimeter durch den Gemeinderat festgelegt.

³ Die Gebäude mit Nutzungsbonus gemäss Absatz 2 müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 44 BNO).

⁴ Bei Wohngebäuden in Arealüberbauungen sind vorgenannte Vorschriften nicht anwendbar. Bei Wohngebäuden in Gestaltungsplänen dürfen vorgenannte Vorschriften nur angewandt werden, wenn im Gestaltungsplan für die betroffenen Gebäude keine Regelungen zur Ausnützung vorhanden sind.

5.3 Technische Bauvorschriften

§ 31 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 32 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

5.4 Wohnhygiene

§ 33 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden und nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 34 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf
mind. 5 m² anrechenbarer Geschossfläche
- Fensterfläche: min. $\frac{1}{10}$ der anrechenbaren Geschossfläche
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Geschossfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss
wie die Wohnung oder mit Lift erreichbar)
- Keller: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 35 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

¹ 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.

5.5 Ausstattung

§ 36 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

§ 37 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Arealüberbauungen und Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- / Begegnungsplätze und dgl. gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 38 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 39 Ortsbildschutz

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, Dachgestaltung,
- f) Fassadengliederung, Fensteröffnungen,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 40 Dachgestaltung

Allgemein

¹ Die Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung gelten, sofern nichts anderes bestimmt wird, in der Dorfkernzone D, der Wohnzone W2 und der Spezialzone Lätte SpL.

² Im Interesse architektonischer und ortsbildschützerischer Anliegen sowie einer sinnvollen Nutzung kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen der Dachgestaltung bewilligen oder verfügen. Die Abweichungen sind in den Auflageakten zu bezeichnen und zu begründen.

*Dachform /
Dachneigung /
Materialisierung*

³ In der Dorfkernzone D sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit Dachvorsprüngen und einer gleichseitigen Neigung zwischen 35° und 45° vorgeschrieben. Es sind Ziegel (nicht glänzend) gestattet. Für die Gestaltung der Dächer (Lukarnen / Dachfenster / Firstoblichter) ist in der Dorfkernzone ein Fachgutachten notwendig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die gesamte Breite aller Dachdurchbrüche darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁴ In der Wohnzone W2 sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° vorgeschrieben. Als Materialien sind zu verwenden: Ziegel (nicht glänzend), Kupfer, Faserzement und Blech. Auf An- und Nebenbauten sind die Dachformen und Materialisierungen frei. Die gesamte Breite aller Dachdurchbrüche darf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁵ In der Spezialzone Lätte SpL sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer, mit Firstrichtung Ost-West parallel zum Hang, mit einer Neigung zwischen 25° und 35° vorgeschrieben. Als Bedachungsmaterial sind Ziegel (nicht glänzend) und Faserzement gestattet. Auf An- und Nebenbauten sind die Dachformen und Materialisierungen frei. Die gesamte Breite aller Dachdurchbrüche darf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

*Lukarnen
(vgl. Anhang II)*

⁶ Dachaufbauten in Form von Lukarnen sind erlaubt. Lukarnen sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen, der Dachteil darf darüber liegen. Die Lukarnen dürfen die verlängerte Fassadenflucht nicht überragen. Die First- und Trauflinien haben waagrecht zu sein.

⁷ Lukarnen haben die folgenden Abstände einzuhalten:

- von der Traufe mind. 1 m
- vom Ortabschluss mind. 2 m

*Dachfenster
(vgl. Anhang II)*

⁸ Dachfenster sind erlaubt. Sie sind auf einer horizontalen Ebene anzuordnen.

⁹ Dachfenster haben folgende Abstände einzuhalten:

- von der Traufe mind. 1 m
- vom First mind. 1 m
- vom Ortabschluss mind. 2 m

Kombination Lukarnen / Dachfenster

¹⁰ Auf der gleichen Dachfläche dürfen gleichartige Lukarnen und Dachfenster angebracht werden.

*Dacheinschnitte
(vgl. Anhang II)*

¹¹ Dacheinschnitte sind in den Zonen W2 und SpL erlaubt. Die gesamte Breite aller Dacheinschnitte darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

¹² Dacheinschnitte haben folgende Abstände einzuhalten:

- von der Traufe mind. 1 m
- vom First mind. 1 m
- vom Ortabschluss mind. 2 m
- Der Fussboden muss mindestens 1 m unter dem Schnittpunkt Fassade / Dach liegen.

Firstoblichter ¹³ Firstoblichter sind gestattet.

6.2 Umweltschutz

§ 41 Einwirkungen

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 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 42 Lärmschutz

Lärmschutz ¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II gilt die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 43 Zuständigkeit

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

§ 44 Fachkommission

Fachkommission

¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.

² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien von § 30 Abs. 1 BNO und des Ortsbildschutzes (§ 39 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entschiede sind zu begründen.

³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, in der Spezialzone Lätte, bei Wohnbauten mit verdichteter Bauweise in der W2 (§ 30 Abs. 2 / 3 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beziehen.

§ 45 Gebühren

Gebühren

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

§ 46 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 47 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

§ 48 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung / den Gemeinderat):

- Bauzonenplan vom 4. März 1994
- Bauzonenänderung vom 15. November 1996
- Teiländerung Bauzonenplan vom 15. November 2002
- Kulturlandplan vom 4. März 1994
- Teiländerung Kulturlandplan vom 15. November 1996
- Bau- und Nutzungsordnung vom 15. November 1996

Auftragsnummer
Status

S084.06.001
Genehmigung

Verfasser

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

12. August 2019 Kontrolle

18. März 2020 / SG

Dateipfad / -name

I:\Planung\Habsburg\01\S084.006.001.01\Planung\6_Genehmigung\Habsburg_BNO_G_August2019.docx

ANHANG I

Kantonale Schutzobjekte

Kantonales Denk-
 malschutzobjekt

| Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Vers.- Nr. | Parz.- Nr. |
|----------------------------|---|---------------|---------------|---------------|
| Schutzzone Habsburg | | | | |
| HAB B001 | Schloss Habsburg (11.-13. Jh. mit spät. Ausstattung) | Habsburg | 30 | 140 |

Gebäude mit Substanzschutz

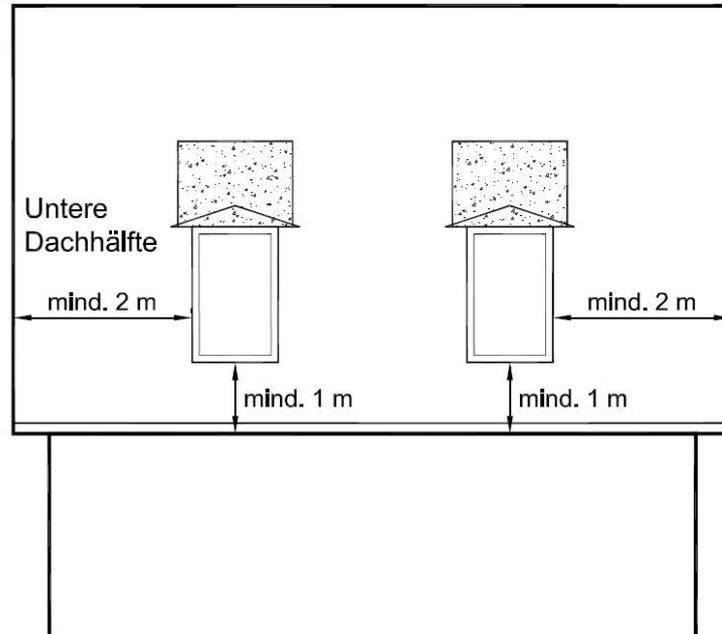
Gebäude mit Sub-
 stanzschutz

| Nr. | Objekt | Strasse / Nr. | Vers.- Nr. | Parz.- Nr. | Nr. im Bauin- ventar |
|---------------------|--|-----------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Dorfkernzone | | | | | |
| S1 | Altes Schulhaus (1818) | Dorfstrasse 12 | 12 | 21 | HAB 901 |
| S2 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1867) | Mitteldorfstrasse 5 | 5 | 48 | HAB 903 |
| S3 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1829) | Dorfstrasse 17 | 17 | 72 | HAB 904 |
| S4 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800; 1882) | Mättliacherweg 18 | 18 | 150 | HAB 905 |
| S5 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1520) | Dorfstrasse 9 A, B, C | 9A, 9B, 9C | 77, 79, 80 | HAB 906 |
| S6 | Wohnhaus (1642, nordöstli- cher Teil des Doppelwohn- hauses) | Schlossgasse 21 | 21 | 147 | HAB 910 |
| S7 | Doppelwohnhaus (um 1700) | Schlossgasse 22 | 22A, 22B | 19, 20 | HAB 911 |

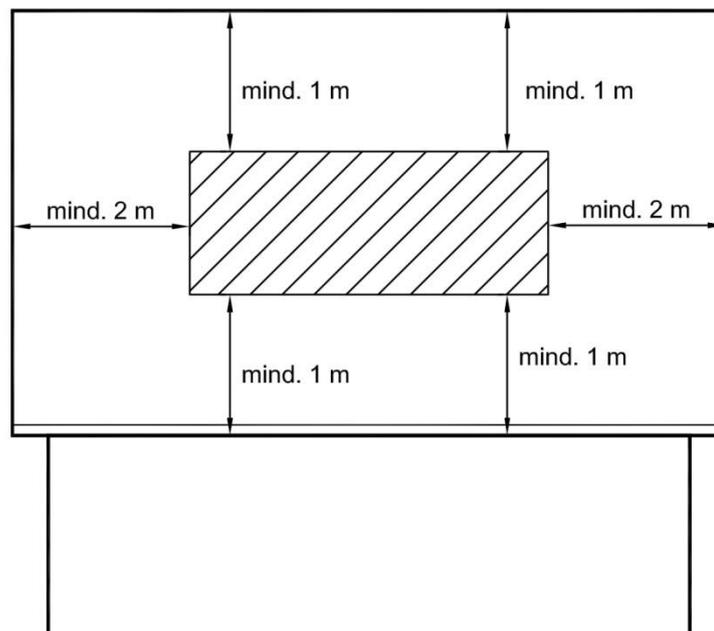
ANHANG II

Dachgestaltung (§ 40 BNO)

Lukarnen



Dachfenster



Bereich für Anordnung von Dachfenstern

Dacheinschnitte

