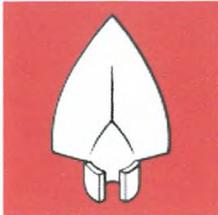




Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Kanton Aargau / Gemeinde Mellikon

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. August 2006

Der Staatsschreiber:

Teilrevision Bauzonenplanung / Anpassung Kulturlandplan

Gegenüberstellung des rechtskräftigen und des geänderten
Paragrafen 43 der BNO

Neuer § 12 bis anstelle § 20

Mitwirkungsbericht vom: 9. 11. 2005

Vorprüfungsbericht vom: 15. 9. 2005

Öffentliche Auflage vom: 19.9.2005 bis 19. 10. 2005

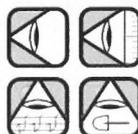
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 9. 12. 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

AENDERUNG Nr.2.....
zu Bno/Bo/No vom 16.4.03

Januar 2006
16/27



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Speziallandwirtschaftszone „Unterer Berghof“

Rechtskräftige BNO

§ 20

¹Die Spezialzone „Unterer Berghof“ ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung bestimmt.

Spezialzone
„Unterer Berghof“

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber dem angrenzenden Kulturland ist mit Bauten ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III .

³Die Bauten sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung in das Landschaftsbild machen.

⁴Baugesuche in der Spezialzone „Unterer Berghof“ benötigen die Zustimmung des Kantons.

Geänderte BNO

§ 20 wird gestrichen und ersetzt durch § 12 bis

§ 12 bis

¹Die Speziallandwirtschaftszone ("Unterer Berghof") ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

Speziallandwirt-
schaftszone „Unterer
Berghof“

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sowie auf den Standort angewiesen sind und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³In der Zone "Unterer Berghof" sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig.

⁴Die Bauvorschriften richten sich nach § 12 BNO.

⁵Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Dachgestaltung

Rechtskräftige BNO

§ 43

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

²Flachdachbauten sind nur in den Zonen G und I sowie bei Kleinbauten auch in der Zone W2 zugelassen.

³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Geänderte BNO

§ 43

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

²Flachdachbauten sind nur in den Zonen G, I sowie in der Zone W2 zugelassen.

³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.



Kanton Aargau
Gemeinde Mellikon

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



AENDERUNG Nr.1.....
zu Bno/Bo/No vom 16.4.03

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG ÄNDERUNG § 19 ABS. 9 ABBAUZONE „WIESENÄCHER“

Beschlossen von der Gemeinderversammlung am 19. November 2004

Der Gemeindeammann:
Hans Ulrich Knecht

Die Gemeindeschreiberin
Karin Engel

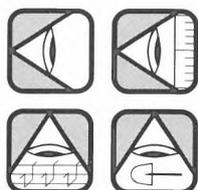
Vom Regierungsrat genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Mai 2005

Der Staatsschreiber:

16/26

Januar 2005



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Tel. 056 / 296 3000 • Fax 056 / 296 3003 • www.ingsenn.ch • ingsenn@ingsenn.ch

§ 19

⁷ Zur Kontrolle der jeweiligen Auflagen kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen und wenn erforderlich für Beratung und Gutachten entsprechende Fachleute bei ziehen. Die Kosten für diese fachliche Beratung und allfällige Gutachten durch zugezogene Fachleute trägt die Abbauberechtigte. Der Gemeinderat kann eine genügende finanzielle Rückstellung für eine Rekultivierung verlangen.

⁸ Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Materialabbau notwendig sind.

⁹ Der Kiesabbau in der Abbauzone „Wiesenächer“ (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Abs. 7 und 8 gelten sinngemäss. Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Abbauzone
„Wiesenächer“

§ 19

⁷ unverändert

⁸ unverändert

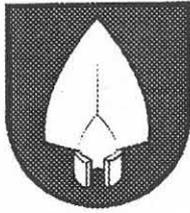
⁹ Der Kiesabbau in der Abbauzone „Wiesenächer“ (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

Abbauzone
„Wiesenächer“

Für das Rekultivierungskonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- *20% des gesamten Abbaugbietes sind als zielartenspezifische naturnahe Pionierflächen auszuscheiden.*
- *Als naturnahe Flächen gelten: Bäche und Tümpel, Trocken- und Feuchtbiotop, Steilwände, Ödflächen und Magerwiesen sowie Feldgehölze, Hecken, Hochstammbestände etc.*
- *Bei der Gestaltung der übrigen Flächen ist den landwirtschaftlichen Belangen gebührend Rechnung zu tragen.*

Die Abs. 7 und 8 gelten sinngemäss. Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Nutzung der naturnahen Flächen richtet sich nach dem Schutzziel.



Kanton Aargau
Gemeinde Mellikon

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



AENDERUNG Nr.1..... vom ..18.5.05.....	AENDERUNG Nr.2..... vom ..9.8.06.....
--	---

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 31. Mai 2002

Der Gemeindeammann:
Hans Ulrich Knecht

Die Gemeindeschreiberin:
Marion Stettler

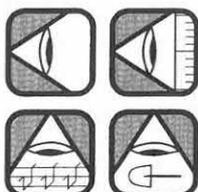
Vom Regierungsrat genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. April 2003

Der Staatsschreiber:

16/23

Mai 2002



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Tel. 056 / 282 31 53 · Fax 056 / 282 45 19 · www.ingsenn.ch · ingsenn@ingsenn.ch

INHALTSVERZEICHNIS

	§	Seite
1.	<i>Geltungsbereich</i>	
	1 Geltungsbereich	4
	2 Übergeordnetes Recht	4
2.	<i>Raumplanung</i>	
	3 Inventare Grundlagenpläne	4
3.	<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1	Bauzonen	
	4 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
	5 Wohnzone W2	6
	6 Dorfkernzone DK	6/7/8
	7 Dorfzone D	8
	8 Gewerbezone	8
	9 Industriezone I	8/9
	10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	9
3.2	Landwirtschaftszone	
	11 Landwirtschaftszone	9
	12 Bauten in der Landwirtschaftszone	9/10
3.3	Schutzzonen	
	13 Naturschutzzonen Kulturland	10/11
	14 Naturschutzzonen Wald	11/12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
	15 Landschaftsschutzzone	12
	16 Hochstammobstbestände	12
3.5	Schutzobjekte	
	17 Naturobjekte	13/14
	18 Gebäude mit Substanzschutz / Gebäude mit Volumenschutz	15
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
	19 Materialabbauzone	15/16/17
	20 Spezialzone „Unterer Berghof“	17
4.	Definitionen	
	21 Gewerbe	18
	22 Mehrlängenzuschlag / Rückspringende Gebäudeteile	18
	23 Ungleichverteilung der Grenzabstände	18
	24 Reduktion Gebäudeabstand	18

§	Seite
25 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	18
26 Abstand gegenüber dem Kulturland	19
27 Erdregister	19
28 Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	19
29 Reduzierter Waldabstand	19
30 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken, Stützmauern	19/20
31 Arealüberbauungen	20
5. <i>Bauvorschriften</i>	
32 Benützung von Privateigentum	20
33 Allgemeine Anforderungen	20
34 Energiesparmassnahmen	21
35 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	21
36 Gänge, Treppen	22
37 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	22
38 Velos, Kinderwagen	22
39 Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten	22
40 Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Ersatzlösungen	23
41 Container, Kompostplätze	23
6. <i>Schutzvorschriften</i>	
42 Ortsbildschutz	23/24
43 Dachgestaltung	24
44 Aussenraumgestaltung	24
45 Materialablagerungen	24
46 Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	24/25
47 Einwirkungen	25
48 Lärmschutz	25
7. <i>Vollzug und Verfahren</i>	
49 Zuständigkeit	26
50 Gebührenreglement	26
51 Vollzugsrichtlinien	26
8. <i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i>	
52 Aufhebung bisherigen Rechts	26
<i>Anhang I</i>	

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Bau-recht.

Geltungsbereich

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

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

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und die Grundlagenpläne (z.B. Kantonaler Richtplan, Verkehrsrichtplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum, sind aber behördenverbindlich (Kantonaler Richtplan). Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

Inventare,
Grundlagenpläne

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Grünflächen- ziffer	Maximale Gebäude-länge	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag ab	Empfind- lichkeits- stufe
						klein	gross		
Wohnzone orange W2	2	-	25 m	7.40 m / 7.80 m	10.80 m / 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Dorfkernzone dunkelbraun DK	2 (x)	-	-	-	-	4 m (x)	-	-	III
Dorfzone hellbraun D	2	-	25 m	7.40 m / 7.80 m	10.80 m / 11.20 m	4 m	8 m	12 m	III
Gewerbezone violett G	0	0,2	0	16 m	0	4 m	-	0	III
Industriezone blau I	0	0,2	0	25 m	-	6 m	-	0	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grün OE	-	-	0	0	0	0	-	-	II

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hierzu § 12a ABauV).

⁴In den Zonen DK und D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 5

Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Doppelfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W2

§ 6

¹Die Dorfkernzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie der bestehenden Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Dorfkernzone DK
Zweck

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

²Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremden Verkehr verursachen, sind untersagt.

Nutzung

³Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.

Einfügung,
Masswerte,
Bauweise

Bei Neubauten gelten die unter § 4 aufgeführten Masswerte, sofern dadurch nicht die Eingliederung in die bestehende Struktur des betreffenden Quartierbildes beeinträchtigt wird. Bei geringfügigen oder räumlich bedingten Abweichungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Masswerten gestatten.

⁴Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Vollgeschosszahlen, umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen (§18)

Umbauten,
Ersatzbauten

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

⁵Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

Abbruch

Die Abbruchbewilligung wird grundsätzlich erst auf den Zeitpunkt des Baubeginns eines bewilligten Ersatzprojektes erteilt.

6.1 Dachgestaltung

Detailvorschriften

- a) Bei Neubauten sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mind. 35° und max. 45° Dachneigung gestattet. Bei Umbauten kann die bestehende Dachform belassen werden. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen mit einer Mindestneigung von 25° zulässig. Bei An- und Nebenbauten sind allenfalls auch Schrägdächer zulässig.
- b) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:
 - Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdach nur im 1. Dachgeschoss
 - Trauflinie darf nicht durchbrochen werden
 - Kehrfirste
 - Einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.8 m² und Glasziegel
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- c) Dachdurchbrüche unterliegen folgenden Bestimmungen:
 - Die Gesamtbreite darf, auch wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht wird, höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
 - Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.
 - Das Bedachungsmaterial hat demjenigen des Hauptdaches zu entsprechen.

6.2 Balkone

Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen. Auf Giebelseiten sind auskragende oder über das Vordach hinausstehende Balkone nicht zulässig.

6.3 Parkierung / Zufahrten

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Zugunsten einer guten Freiraumgestaltung kann der Gemeinderat ausnahmsweise die rechnerisch erforderliche Anzahl an PW-Abstellplätzen reduzieren.

⁷Die Gemeinde fördert im Rahmen einer unentgeltlichen Bauberatung der Bauwilligen durch Fachleute die Erhaltung und Erneuerung von Gebäuden, Fassaden, Plätzen und Freiräumen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten, unter Angabe von Parzelle und Bauabsicht, dem Gemeinderat zu melden.

Beratung

⁸Der Gemeinderat kann über Baugesuche für Neubauten und erhebliche Umbauten in der Dorfkernzone (nach Rücksprache mit dem Baugesuchsteller) vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches

Gutachten

Gutachten einholen, in welchem u.a. das Schlussergebnis der Bauberatung und Baubegleitung gemäss Absatz 7 festzuhalten ist.

⁹Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

Weitere Bestimmung

§ 7

¹In der Dorfzone sind nebst Wohnbauten, traditionelle, höchstens mässig störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, deren Einwirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

Dorfzone D

²Um- und Neubauten haben sich bezüglich Gebäudeform, Dachgestaltung und Farbgebung harmonisch in das bestehende Dorfbild einzufügen. Dachdurchbrüche dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten, auch wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 8

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

Gewerbezone G

²In der Gewerbezone wird die Bauweise von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, den beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes, festgesetzt. Die Grundmasse gemäss § 4 BNO sind einzuhalten.

³Die erforderlichen Grünflächen sind in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, der mit dem Baugesuch einzureichen ist.

§ 9

¹Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Lagerhaltung bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsangehörige, die im Interesse des Betriebes in dessen unmittelbarer Nähe wohnen müssen, gestattet.

Industriezone I

²In der Industriezone wird die Bauweise unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgesetzt. Die Grundmasse gemäss § 4 BNO sind einzuhalten. Gegenüber benachbarten Zonen sind bezüglich Immissionen deren Be-

stimmungen massgebend.

³Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Umgebungsgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, in dem auch die erforderliche Grünfläche nachzuweisen ist.

§ 10

¹Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten, bestimmt.

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

²Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt.

³Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten (kleiner Grenzabstand, wenn notwendig mit Mehrlängenzuschlag).

3.2 Landwirtschaftszone

§ 11

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

Landwirtschaftszone

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

§ 12

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.

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

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 wohngygienischen 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

§ 13

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

Naturschutzzonen
Kulturland

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

³Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 51 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

⁴Im Kulturlandplan werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese, Trocken - / Pionierstandort	gelb	- artenreiche Heuwiese hoher Anteil Magerkeitsanzeiger, Fläche mit Pioniervegetation	- Extensive Nutzung - Heuwiese - Keine Düngung
Feuchtstandort	hellblau mit Schraffur	- Feucht- und Nasswiese, Böschung	- Extensive Nutzung - Keine Düngung und Beweidung - Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frühschnitt) - keine Schädigung oder Gefährdung des Pflanzen- und Tierbestandes
Uferschutz Rhein	orange 8 m Breite ab Parzellen- bzw. Waldgrenze (symbolisch dargestellt)	Schutz des direkten Uferbereiches und der Ufervegetation	- Keine Düngung - Keine Pflanzenschutz-/ Unkrautvertilgungsmittel - Streifen ausserhalb Ufervegetation, Nutzung als Heuwiese - Vorbehalten Unterhaltarbeiten im öffentlichen Interesse bzw. aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse (Konzession)
Mündungsbereiche Dorf- und Tägerbach		Erhaltung der bestehenden Bachmündungen mit der typischen Topografie und Bepflanzung Erhaltung der besonderen Waldstandorte	- Forstliche und bauliche Eingriffe nur im Interesse des Naturschutzes und zur Freihaltung der Wanderwege - Es gilt ein Wegegebot - Waldnutzung siehe § 14 NO

§ 14

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

Naturschutzzone
Wald,
Besonderer Waldstandort

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

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Punktraster	Naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Punktraster R	Naturwaldreservat	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristiger Verzicht auf jegliche Nutzung - Leseholz sammeln untersagt

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15

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.

Landschaftsschutzzone

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1. BNO

Nicht gestattet sind Folientunnels, die Anpflanzung von Christbaumkulturen sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten.

³Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrmisbauten, 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.

§ 16

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

Hochstammobstbestände

3.5 Schutzobjekte

§ 17

¹Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegenden öffentlichen Interessen möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Abstände von Bauten gegenüber Hecken und Gehölzen legt der Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der landschaftlichen Anforderungen, von Besonnung und Sicherheit, fest.

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölz	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - 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
Waldrand		<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Biologisch wertvolle Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Hecken, Ufergehölzen, Trocken- / Feuchtstandorten und Waldrändern generell 3 m breit - Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante 	<ul style="list-style-type: none"> - Nährstoffeinschwämmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe / -gruppe)	Grüne(r) Punkt(e)	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - Bäume bei Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat, durch Bäume derselben Art oder vergleichbarer Wuchsform
Geologisches Objekt	Symbol: Rote Dreiecke mit Verbindungslinie	<ul style="list-style-type: none"> - „Chrüzlibachtal“ Charakteristisches Erosionsprofil, im Aargau einmalig in seiner Art - In Erscheinung und Ausmass schützen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Veränderung

§ 18

¹Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Substanzschutz

²Die im Bauzonenplan hellgrün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Gebäude mit Volumenschutz

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften

⁴Die im Bauzonenplan bezeichneten Vorgärten sind für das Ortsbild bedeutungsvoll und dürfen nicht überbaut werden.

Geschützte Vorgärten

⁵An bauliche Massnahmen, welche der Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz dienen, leistet die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien. Damit sind auch die Voraussetzungen für kantonale Beiträge (ev. auch Bundesbeiträge) gegeben. Beitragsgesuche müssen auf Grund des Kostenvoranschlags gestellt werden. Allfällige Beiträge werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt.

Beiträge

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kalkstein, Mergel und Kies) bestimmt sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Materialabbauzone

²Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung und die Freigabe der entsprechenden Abbauetappe.

³Für die Entnahme von Kalkstein und Mergel in der Abbauzone „Steinbruch“ (im Kulturlandplan mit S bezeichnet) kann eine Abbaubewilligung nur erteilt werden, wenn über das ganze Gebiet der Abbauzone ein Gesamtbauplan vorliegt. Diese Abbauplanung hat den geordneten und kontrollierten Abbau von Kalkstein und Mergel sowie die Erhaltung der vorhandenen schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände zu gewährleisten.

Abbauzone „Steinbruch“

⁴Die Abbaubewilligung wird in Etappen nach einem Abbauplan, der die gesamte Abbauzone umfasst, vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren erteilt und setzt eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Die Abbau- und Rekultivierungsetappen umfassen gesamthaft einen Zeitraum von ca. 25 Jahren. Eine weitere Etappe wird vom Gemeinderat freigegeben, wenn die entsprechenden Auflagen der Voretappe über die Rekultivierung und den Immissionsschutz erfüllt sind.

⁵Für den Betrieb des Materialabbaus gelten die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung betreffend Lärm und Erschütterungen. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden.

Räumliche Auswirkungen, Immissionen, Erschütterungen

Die Abbaumethode für Gestein, insbesondere die Sprengtechnik ist jeweils den neuesten technischen Möglichkeiten anzupassen und so zu handhaben, dass die Auswirkungen auf die Bevölkerung der Gemeinde Mellikon und deren Liegenschaften so gering wie möglich gehalten werden.

⁶Die Abbauberechtigte hat dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einen Gesamtrekultivierungsplan einzureichen. Für das Gesamtrekultivierungskonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

Nachnutzung

- Mindestens 50 % des Abbaugebietes sind als naturnahe Flächen auszuscheiden.
- Als naturnahe Flächen gelten: Bäche und Tümpel, Trocken- und Feuchtbiotope, Felspartien, Steilwände, Ödflächen und Magerwiesen sowie Feldgehölze, Hecken, abgestufte Waldränder etc.
- Bei der Gestaltung der übrigen Flächen ist den land- und forstwirtschaftlichen Belangen gebührend Rechnung zu tragen.
- Der heute auf weiten Teilen eingedolte Melliker Bach ist auf der gesamten Fliessstrecke durch die Parzelle Nr. 65 (Steinbruchareal) wieder als naturnaher Bachlauf zu gestalten.

Die Lage der verschiedenen Nutzungsarten sowie die Fristen zur Rekultivierung der einzelnen Teilbereiche im Steinbruch sind im Gesamtrekultivierungskonzept festzulegen.

⁷Zur Kontrolle der jeweiligen Auflagen kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen und wenn erforderlich für Beratung und Gutachten entsprechende Fachleute beiziehen. Die Kosten für diese fachliche Beratung und allfällige Gutachten durch zugezogene Fachleute trägt die Abbauberechtigte.

Der Gemeinderat kann eine genügende finanzielle Rückstellung für eine gute Rekultivierung verlangen.

⁸Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Materialabbau notwendig sind.

⁹Der Kiesabbau in der Abbauzone „Wiesenächer“ (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Abs. 7 und 8 gelten sinngemäss. Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Abbauzone
„Wiesenächer“

§ 20

¹Die Spezialzone „Unterer Berghof“ ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung bestimmt.

Spezialzone
„Unterer Berghof“

²Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber dem angrenzenden Kulturland ist mit Bauten ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

³Die Bauten sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung in das Landschaftsbild machen.

⁴Baugesuche in der Spezialzone „Unterer Berghof“ benötigen die Zustimmung des Kantons.

4. Definitionen

§ 21

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

Gewerbe

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

§ 22

¹Wird die in § 4 festgelegte Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Mehrlängenzuschlag

²Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden.

Rückspringende Gebäudeteile

§ 23

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Ungleichverteilung der Grenzabstände

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 24

In den Zonen W2 und D können die Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden auf maximal 4 m herabgesetzt werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern

Reduktion Gebäudeabstand

§ 25

Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt wurde.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 26

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

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

§ 27

Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2.00 m aufweisen.

Erdregister

§ 28

¹Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen, Hecken und Mauern (inkl. Stützmauern) ab 0.20 m bis zu 1.80 m Höhe
Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn | 0.60 m |
| c) Stützmauern über 1.80 m Höhe und Bäume | |
| - bei angrenzender Fahrbahn | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Trottoir | 1.00 m |

²Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.

§ 29

In den im Zonenplan schwarz-strichliniert umrandeten Gebieten kann der ordentliche Waldabstand unterschritten werden. Das Mass der Unterschreitung sowie die örtliche Abgrenzung ist durch Baulinien in kommunalen Überbauungsplänen mit Waldbaulinien festgelegt.

Reduzierter Waldabstand

§ 30

¹Entlang der Bauzonengrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

²Stützmauern innerhalb der Bauzone bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb der Bauzone und entlang der Bauzonengrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Stützmauern

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

§ 31

¹Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'500 m² beträgt.

Arealüberbauungen

²Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 32

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 33

¹Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

Allgemeine Anforderungen

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

§ 34

¹Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudedabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden

Energiesparmassnahmen

²Die Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. Holz-, Sonnen- und Bioenergie, Grundwasser) liegt im öffentlichen Interesse und ist wünschenswert. Es werden nur umweltfreundliche Heizanlagen zugelassen (wie Einzelfeuerungen mit hohem Wirkungsgrad, Fernheizung). Der Gemeinderat kann den Zusammenschluss zu Gruppenheizungen verlangen.

§ 35

Für Wohn- und Schlafräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

- Raumgrösse: mind. 10 m²
- Raumhöhe:
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m
auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der anrechenbaren
Bodenfläche
(die Fenster müssen
direkt ins Freie führen)
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern,
Abstellraum / Schrankgrundfläche:
 - pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder
auf dem gleichen Ge-
schoss wie die Wohnung)
- Keller
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich
- Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen unfallsicher gestaltet werden.

§ 36

¹Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

Gänge, Treppen

²Die Mindesthöhe von Balkonbrüstungen beträgt 1.00 m, diejenige von Treppengeländern 0.90 m. Geländer-/Brüstungsdurchlässe sowie Trittoffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 37

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 38

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

Velos, Kinderwagen

§ 39

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann dieses Mass reduziert werden.

³Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann. Wo immer möglich, sind Abstellplätze als nicht versiegelte Flächen zu erstellen.

⁴Zufahrten im Freien dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Zufahrten haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 40

¹Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

Ersatzlösungen

§ 41

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Container, Kompostplätze

6. *Schutzvorschriften*

§ 42

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

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

Ortsbildschutz

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

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

§ 43

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

²Flachdachbauten sind nur in den Zonen G und I sowie bei Kleinbauten auch in der Zone W2 zugelassen.

³Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 44

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

Aussenraumgestaltung

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.

³Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten. Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 45

¹Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Zone G und I bewilligt werden.

Materialablagerungen

²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 46

¹Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

Antennen und Parabolspiegel

²Für Sendezwecke sowie den Empfang von Sendungen, die durch die Gemeinschaftsanlage nicht verbreitet werden, erteilt der Gemeinderat die Bewilligung für Einzelantennen, sofern der Gesuchsteller über eine entsprechende PTT-Konzession verfügt und die Antennenanlage das Quartierbild nicht übermässig beeinträchtigt.

³Sonnenenergiedächer sowie Sonnenkollektoren u. dgl. werden unter Beachtung einer guten Einfügung durch den Gemeinderat von Fall zu Fall bewilligt. In der Dorfkerzone werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.

Sonnenkollektoren

§ 47

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.

Einwirkungen

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.

§ 48

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

Lärmschutz

7. Vollzug und Verfahren

§ 49

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

Zuständigkeit

§ 50

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

Gebührenreglement

§ 51

¹Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 52

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

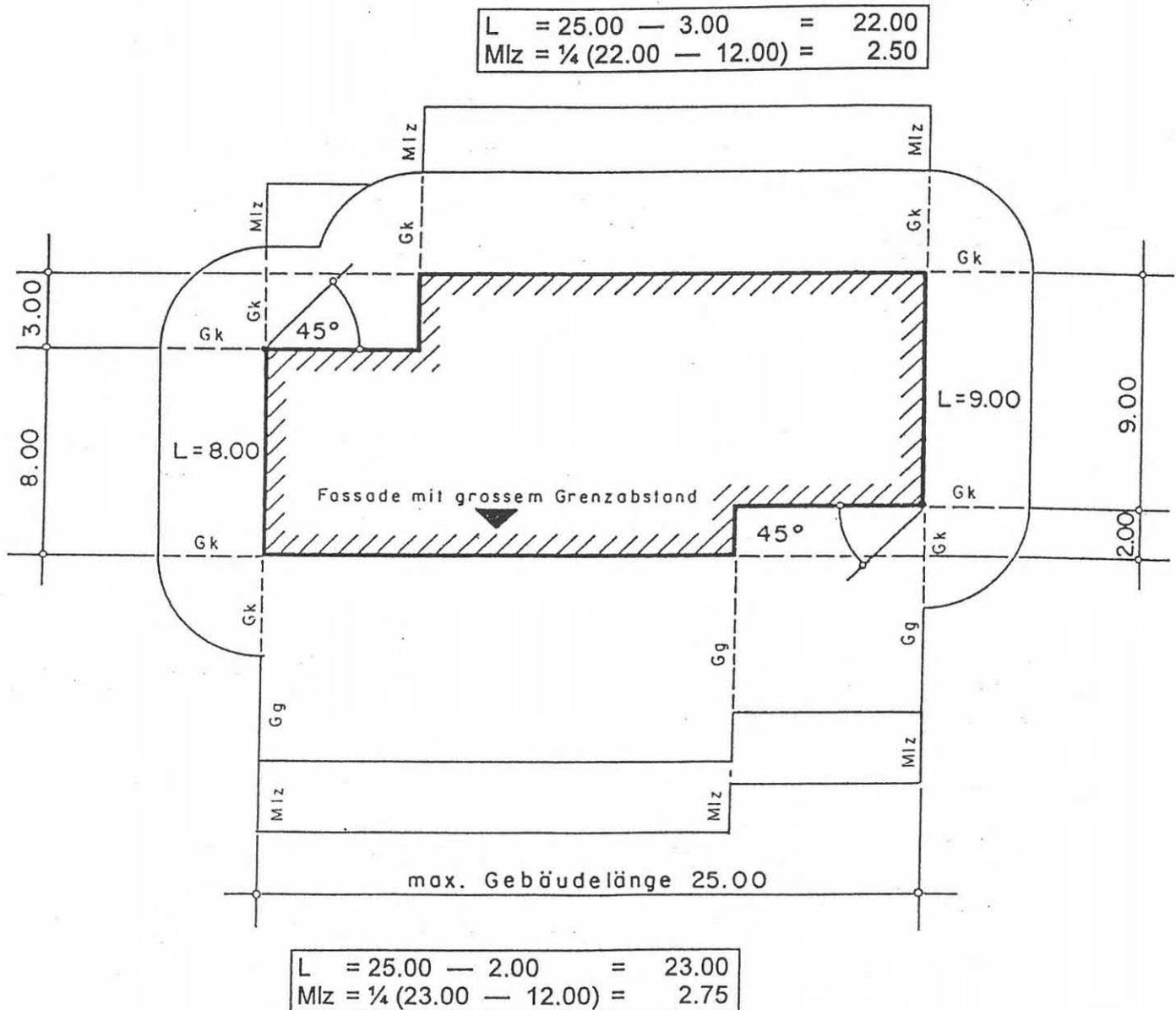
Aufhebung bisherigen Rechts

- Die Bauordnung und die Nutzungsordnung vom 10. Dezember 1993

Anhang I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag
massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag: $\frac{1}{4}$ von über 12m