

WALLBACH

Bau- und Zonenordnung mit Gebührentarif

1998/2009



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht	1
§ 3 Personenbezeichnung	1
2. Raumplanung	
2.1. Sondernutzungsplanung	
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
§ 5 Sondernutzungsplanpflicht	2
2.2. Weitere Planungsinstrumente	
§ 6 Weitere Pläne und Inventare	2
3. Zonenvorschriften	
3.1. Bauzonen	
§ 7 Bauzonen	2
§ 8 Wohnzone W2 / W2 Brühl	3
§ 9 Randbedingungen Gestaltungsplan Brühl	4
§ 10 Dorfkernzone	4
§ 11 Umgebungsschutzzone US	5
§ 12 Gewerbezone	5
§ 13 Industriezone	6
§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
§ 15 Freihaltebereich	6
§ 16 Grünzone Waldabstand	6
§ 17 Uferschutzzone	6
3.2. Schutzobjekte	
§ 18 Naturobjekte	7
§ 19 Gebäude mit Strukturschutz	7
§ 20 Kulturobjekte	7
§ 21 Übergangszone	7
4. Definitionen	
§ 22 Ausnützungsziffer	8
§ 23 Zulässiges Schrägdach	8
§ 24 Gewerbe	8
§ 25 Abstand gegenüber dem Kulturland	8
§ 26 Unterschreitung Grenz- und Gebäudeabstände	8
§ 27 Ungleichverteilung der Grenzabstände	9
§ 28 Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	9
§ 29 Arealüberbauung	9

5. Bauvorschriften	
5.1 Baureife, Erschliessung	
§ 30 Benützung von Privateigentum für öffentl. Zwecke	9
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 31 Allgemeine Anforderungen	10
§ 32 Energiesparmassnahmen	10
§ 33 Raummasse, Nebenräume	10
§ 34 Parkplätze	10
§ 35 Velos, Kinderwagen	11
§ 36 Container-, Kompostplätze	11
6. Schutzvorschriften	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	
§ 37 Ortsbildschutz	11
§ 38 Aussenraumgestaltung	12
§ 39 Einfriedungen	12
6.2 Umweltschutz	
§ 40 Einwirkungen	12
§ 41 Lärmschutz	13
7. Vollzug und Verfahren	
§ 42 Zuständigkeit	13
§ 43 Gebührenreglement	13
8. Schluss- und Übergangsbestimmung	
§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts	13
<u>Anhang 1</u>	
Verzeichnis der Gebäude mit Strukturschutz (§ 19)	14
<u>Anhang 2</u>	
Gebührentarif in Bau- und Brandschutzangelegenheiten	15

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bauordnung (BO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens innerhalb und ausserhalb der Bauzone soweit die Nutzungsordnung keine abweichenden Regelungen enthält.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

³Für die Baubewilligungspflicht gilt § 30 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV).

§ 3

Personenbezeichnungen

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

2. Raumplanung

2.1. Sondernutzungsplanung

§ 4

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Bei Bedarf kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter allfälligem Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 5

Sondernutzungsplanpflicht

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

²Eine Unterteilung in mehrere Sondernutzungspläne ist zulässig, wenn die Grundsätze der Siedlungsstruktur und der Erschliessung in einem Überbauungs- und Erschliessungskonzept für das ganze Gebiet aufgezeigt werden.

³☉ Für das sondernutzungsplanpflichtige Gebiet Brühl ist ein übergreifender Gestaltungsplan erforderlich. Dieser richtet sich nach dem zugehörigen kommunalen Entwicklungsrichtplan vom 30.03.2009.

2.2. Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere Pläne und Inventare

Weitere Pläne und Inventare dienen der Orientierung und sind beim Vollzug beizuziehen. Für das Grundeigentum kommt ihnen keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	max.Gebäudehöhen	max.Firsthöhen	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe
W2	2	0.4	7m	--	(vgl. Abs.4)	II
W2 Brühl☉	(2)	Vgl. §§ 5 / 8a / 9				II
DK	2	*	*	*	*	III
GE	*	*	15 m	15m	*	III
I	*	*	15 m	15m	*	IV
OEBA	*	*	*	*	*	II/III

☉ Teiländerung 29.6.2009

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

³* Das in Klammern dargestellte Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Grenzabstand

⁴Der Grenzabstand bemisst sich aufgrund der Gebäudelänge gemäss nachfolgender Tabelle:

Gebäude länge	-15 m	15.01- 20.00 m	20.01- 25.00 m	25.01- 30.00 m	30.01- 35.00 m	35.01- 40.00 m	40.01- 45.00 m	ab 45.01 m
Grenz- abstand	4.00 m	4.50 m	5.00 m	5.50 m	6.00 m	6.50 m	7.00 m	7.50 m

Geschosshöhe

⁵In den Zonen GE und I gilt keine maximal zulässige Höhe der Vollgeschosse.

*Lärmempfindlich-
keitsstufe III*

⁶In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen der Zone ÖBA gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

Wohnzone W2

¹Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²In der Zone W2 sind Einfamilienhäuser mit einer kleinen Zweitwohnung, Doppel- und Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

§ 8a*

*Wohnzone
W2Brühl*

¹Die Wohnzone W2 Brühl dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Die Erschliessung und Bebauung wird anhand des zugehörigen Gestaltungsplans Brühl festgelegt (vgl. Randbedingungen gemäss § 9 BO).

* Teiländerung 29.6.2009

§ 9

Rand-
bedingungen
Gestaltungsplan
Brühl

¹Die Rheinfeldstrasse steht für die Erschliessung (motorisierter Verkehr) der Gebiete "Brühl-Süd" und "Brühl-Nord" nicht zur Verfügung. Die Erschliessung des Gebietes "Brühl-Süd" ist unter Berücksichtigung einer möglichen Erschliessung des Gebietes "Brühl-Nord" und umgekehrt zu planen und festzulegen.

²Bei einer Überbauung des Gebietes ist eine Renaturierung des Grenzbaches zu prüfen. Es ist anzustreben, die grösseren, zusammenhängenden Siedlungsfreiräume des Neubaugebietes "Brühl" eventuell mit dem Grünraum entlang des Grenzbaches zu verbinden.

³☛ Die Ausnützungsziffer, die Stellung der Bauten, die kubische Gestaltung, die Gebäude- / Firsthöhen und die Parkierung sowie die Hochwassersicherheit werden im Rahmen des Gestaltungsplans vom Gemeinderat festgelegt.

⁴☛ Für die Beurteilung und Begleitung der ortsbildschützerischen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben ist eine Fachkommission einzusetzen. Diese setzt sich aus Sachverständigen der Architektur und des Ortsbildschutzes zusammen. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien des Entwicklungsrichtplans Brühl.

§ 10

Dorfkernzone
DK

¹☛ Die Dorfkernezone dient der Erhaltung *und Weiterentwicklung* des historisch und räumlich wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, *Dienstleistungen* sowie Landwirtschaft. *Der Gemeinderat erstellt dazu einen Richtplan «Dorfkernezone».*

²Gebäude dürfen abgebrochen werden, sofern sie für das Ortsbild unwichtig sind oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³Bestehende Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungs- und Ersatzbauten bewilligen.

⁴Neu- und Ersatzbauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen.

☛ Teiländerung 29.6.2009

5☉ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung *in der Regel* von 40°- 45° zulässig.

6 Entlang der Schiff-, Rhein- und Kapellenstrasse sind Neubauten *in der Regel* traufständig (Hauptfirst parallel zur Strasse) zu stellen.

7☉ Der Gemeinderat gewährleistet nach seinem Ermessen die fachliche Beratung und setzt für die Beurteilung der ortsbildschützerischen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben eine Fachkommission aus Sachverständigen der Architektur und des Ortsbildschutzes ein. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien von § 37 BO.

8 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht gilt in der Dorfkernzone nicht (§ 30 AbauV).

§ 11

Umgebungsschutzzone US Schibenstuck

1 Die Umgebungsschutzzone umfasst überlagernd das weitere empfindliche Gebiet zum Schutz des Ortsbildes. Sie bezweckt die Erhaltung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung.

2 In der Umgebungsschutzzone gelten die Zonenvorschriften, sofern sie dem genannten Zweck nicht widersprechen. Dies gilt namentlich hinsichtlich Gebäudestellung, Abmessung, Abständen, Dachform und Freiraumgestaltung.

3 Bei Gestaltungsplänen in der Umgebungsschutzzone darf die zonengemässe Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

4 Der Gemeinderat gewährleistet nach seinem Ermessen die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen oder eine ausgewiesene Fachperson bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 12

Gewerbezone G

1 Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

2 Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 13

Industriezone I

¹Die Industriezone ist für industrielle Bauten bestimmt.

²Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

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

²In der Zone öffentliche Bauten und Anlagen sind gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³Die Freiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

§ 15

Freihaltebereich

¹Der Freihaltebereich umfasst überlagernd die rückwärtigen Hofbereiche. Er bezweckt die Erhaltung zusammenhängender, siedlungsinterner Freiflächen. Kleinbauten sind zulässig. Hauptbauten (Hoch- und Tiefbauten) sind nur in Randlage und als Erweiterungsbauten der Strassenrandbebauung zulässig.

§ 16

Grünzone Waldabstand GW

¹Die Grünzone "Waldabstand" dient der Erhaltung und Entwicklung eines landschaftlich und biologisch wertvollen Überganges von der Siedlung zum Wald.

²Die Grünzone "Waldabstand" ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten und gilt nicht als anrechenbare Grundstücksfläche.

§ 17

Uferschutzzone U

¹Die Uferschutzzone dient der Freihaltung eines angemessenen Uferbereichs entlang des Heidigrabens und entlang des Grenzbachs.

²Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur in Zusammenhang mit Unterhalts- und Renaturierungsmassnahmen (gestalterische, ökologische Aufwertung) zulässig. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

3.2. Schutzobjekte

§ 18

Naturobjekte

¹Die im Bauzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgendes Naturobjekt ist geschützt:

Natur-objekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Baum- u. Gebüschhecke	Waldheim	Gliederung der Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Struktur erhalten• periodisch zurückschneiden/verjüngen

§ 19

Gebäude mit Strukturschutz

Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Struktur, z.B. Brandmauersystem oder Geschosshöhen, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen oder in ihrem äusseren Erscheinungsbild verändert werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

§ 20

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonenplan bezeichneten Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 21

Übergangszone

¹Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

²Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

§ 22

Ausnützungsziffer

Betreffend Ausnützungsziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht. Zudem wird die Fläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

§ 23

Zulässiges Schrägdach

Als zulässige Schrägdächer gelten Dächer mit einer Kniestockhöhe bis 1.2 m und mit einer Dachneigung in der Wohnzone W2 und in der Gewerbezone bis 38° und in der Dorfkernzone bis 50° (² in der Regel von 40° bis 45°).

§ 24

Nicht störende Gewerbe

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

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

§ 25

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

§ 26

Unterschreitung Grenz- und Gebäudeabstände

¹Bei Hauptbauten (Hochbauten ohne Klein- und Nebenbauten) können Grenzabstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf 3 m reduziert werden.

²Der Gebäudeabstand kann auf 6 m reduziert werden, wenn die architektonischen, gesundheits- u. feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.

⊛ Teiländerung 29.6.2009

§ 27

*Ungleich-
verteilung der
Grenzabstände*

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

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 28

*Besondere Vor-
schriften zum
Gebäude- und
Grenzabstand*

Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten.

§ 29

Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 30

*Benützung von
Privateigentum
für öffentliche
Zwecke*

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

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

³Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 32

Energiesparendes Bauen

¹Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.

Energiesparmassnahmen

²Aussenwände und Dächer dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäude- und Firshöhen nicht mehr in vollem Mass eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten ist.

Versickerung

³Dachwasser und Regenwasser von versiegelten Flächen ist unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche zu leiten.

⁴Zur Entlastung der Kanalisation sind bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme von Oberflächenwasser ausreichend Puffervolumen vorzusehen. Dieses ist wo möglich als offene, natürliche Wasserfläche zu gestalten.

§ 33

Raummasse

Als Minimal-Richtwerte gelten die baulichen Anforderungen des Wohnbau- u. Eigentumsförderungsgesetzes (technischer Anhang).

§ 34

Parkplätze

¹Für die Bemessung der Anzahl und die technische Gestaltung von Abstellplätzen gilt das kantonale Recht.

²Garagevorplätze rechtwinklig zur Strasse haben eine Tiefe von mindestens 5 m ab Fahrbahnrand bzw. Hinterkant Gehweg aufzuweisen.

§ 35

Velos, Kinderwagen

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

§ 36

Containerplätze

Bei Mehrfamilienhäusern ist mindestens ein Abstellplatz für Container auszuweisen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 37

Ortsbildschutz

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 38

Aussenraum- gestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1.80 m zulässig

²Terrainveränderungen 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.

³Wer 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.

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

§ 39

Einfriedungen

Für Einfriedungen zwischen privaten Nachbargrundstücken gelten die zivilrechtlichen Bestimmungen.

6.2 Umweltschutz

§ 40

Einwirkungen

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

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

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

§ 41

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) im Sinne der Vorsorge verschärfen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, 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.

7. Vollzug und Verfahren

§ 42

Zuständigkeit

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

§ 43

Gebühren- reglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 44

Aufhebung bis- herigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bauordnung und der Zonenplan vom 31.3.1981 mit allen nachfolgenden Teilrevisionen (1.4.1985/5.3.1991/25.10.1994).

Genehmigungsvermerke:

Beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung
vom 29. April 1998.

Genehmigt vom Grossen Rat am 20. Juni 2000.

Teilrevision «Brühl» beschlossen von der Gemeindeversammlung
am 29.06.2009 und genehmigt vom Regierungsrat des Kt. Aargau
am 14.10.2009. Rechtskräftig seit 3.12.2009.

NAMENS DES GEMEINDERATES

sig. Bernadette Favre, Gemeindeammann

sig. Thomas Zimmermann, Gemeindegemeinderat

Anhang 1

Verzeichnis der Gebäude mit Strukturschutz (§ 19):

- Unterdorfstrasse: Gebäude Nr. 56; Rudolf Vogel
- Unterdorfstrasse: Gebäude Nr. 28 A/B; Ernst Wunderlin
- Schulstrasse: Gebäude Nr. 100, Gasthof Adler; Rudolf Müller
- Schulstrasse: Gebäude Nr. 105, alte Schmitte;
Einwohnergemeinde Wallbach
- Schiffstrasse: Gebäude Nr. 132; Heiner Wunderlin

Anhang 2

Gebührentarif in Bau- und Brandschutzangelegenheiten

Die Einwohnergemeinde Wallbach erlässt, gestützt

- auf § 5 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19.1.93
- auf § 20 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19.12.1978
- auf § 24 des Brandschutzgesetzes 21.2.1989
- auf § 43 der Bauordnung der Gemeinde Wallbach vom 29.4.1998

das folgende Gebührenreglement:

A) Gebühren im Bauwesen

§ 1

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig.

§ 2

Die Gebühren werden wie folgt festgesetzt:

a) für beschwerdefähige Vorentscheide:

0,5 ‰ der geschätzten Bausumme; mind. Fr. 200.--;

ohne Anrechnung bei Erteilung einer allfälligen Baubewilligung

b) für bewilligte Baugesuche:

2 ‰ der voraussichtlichen Baukosten; mind. Fr. 200.--;

für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen

c) für bewilligte Bauanzeigen

wie Klein-, An- und Aufbauten, geringfügige Umbauten, Benützung von öffentlichem Grund und Boden, Reklamesuche, Firmenbeschriftungen u.dgl:

Fr. 50.-- bis Fr. 200.-- je nach Aufwand.

d) für abgewiesene Baugesuche:

2/3 der ordentlichen Gebühr; mind. Fr. 200.-

e) für abgewiesene Bauanzeigen:

je nach Aufwand; mind. Fr. 50.--

f) zurückgezogene Baugesuche:

Reduktion der ordentlichen Gebühr entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens bei Rückzug; mind. Fr. 200.--.

g) Die der Gemeinde belasteten Gebühren und Auslagen anderer Amtsstellen werden dem Gesuchsteller weiterverrechnet.

h) Bei unbenutzt abgelaufenen Baubewilligungen wird 1/3 der bezahlten Baubewilligungsgebühr auf Gesuch hin zurückerstattet.

i) Beratungen und Auskünfte der Baubehörde und der Gemeindeverwaltung sind grundsätzlich kostenlos.

§ 3

Die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit erfolgt in der Regel gebührenfrei. Instandstellungs-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten gehen zu Lasten der Verursacher.

§ 4

Die Gebühr umfasst in der Regel folgende Tätigkeiten: Bekanntmachung des Gesuches (Publikation Bezirksanzeiger, Orientierung weiterer Amtsstellen, der direkten Anstösser im vereinfachten Verfahren usw.), Profilkontrolle, materielle Prüfung des Gesuches, Ausfertigung von Berichten zuhanden anderer Amtsstellen, Durchführung des Einwendungsverfahrens, Ausfertigung der Bewilligung, Stellungnahmen in Rechtsschutzverfahren.

Enthalten sind auch Baukontrollen, die namentlich folgende Tätigkeiten einschliessen:

Rohbaukontrolle und -abnahme, Festlegung der Bauplatzinstallation bei Inanspruchnahme öffentlichen Grund u. Bodens, Schlussabnahme vor dem Bezug.

§ 5

Wo der effektive Aufwand offensichtlich in einem Missverhältnis zu den Gebühren steht (z.B. bei grösseren Überbauungen, ausserordentlich hohen voraussichtlichen Baukosten usw.) kann der Gemeinderat die Gebühr angemessen reduzieren.

§ 6

Sind die Angaben des Gesuchstellers über die voraussichtlichen Baukosten offensichtlich unzutreffend, setzt die Behörde die Gebühr auf Grund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest. Ist die Gebühr auf Grund unzutreffender Angaben des Gesuchstellers unrichtig festgesetzt worden, kann sie nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf Grund der ausgewiesenen Baukosten neu festgesetzt und in Rechnung gestellt werden. Massgebend ist in diesen Fällen die Schätzung durch die Aarg. Gebäudeversicherung (Versicherungssumme inkl. Teuerungszusatz, ohne Umgebung).

§ 7

Entstehen infolge mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so werden diese je nach Aufwand zusätzlich in Rechnung gestellt.

§ 8

Wo der Vollzug von Gesetzesvorschriften besondere Fachkenntnisse erfordert, kann der Gemeinderat zu Lasten der Gesuchsteller externe Fachstellen mit der Prüfung der Baugesuchunterlagen und der Vollzugskontrolle beauftragen (z.B. Umweltschutz, Gewässerschutz, Anlagen der Abwasserentsorgung, Öltankanlagen, Brandschutzmassnahmen, Gasversorgung, baulicher Zivilschutz, Energiemassnahmen usw.) Dem Gesuchsteller werden die Entschädigungen für diese Fachstellen gemäss deren effektivem Aufwand weiterverrechnet.

§ 9

Der Gemeinderat ist berechtigt, zu Lasten der Gesuchsteller neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- das Ortsbild wesentlich berührt wird
- ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden
- juristische Probleme aufgeworfen werden
- ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden
- Ausnahmegewilligungen beantragt werden

B) Gebühren in Brandschutzangelegenheiten

§ 10

Für die Behandlung von Brandschutzgesuchen, für Brandschutzkontrollen sowie für die Vollzugskontrolle im Sinne der Brandschutzgesetzgebung erhebt die Gemeinde pro Gebäude bzw. pro Anlage Gebühren, deren Höhe sich im einzelnen nach dem erforderlichen und effektiven Aufwand richtet. Es gilt sinngemäss § 2 dieses Reglementes.

Gebührenpflichtig sind u.a.:

- a) Kommunale Brandschutzbewilligungen
- b) Baukontrollen für Feuerungsanlagen (Rohbaukontrolle und Endabnahme von Cheminées, Öfen, Kaminanlagen u.dergl.)
- c) ausserordentliche Kontrollen mit feuerpolizeilichen Rapporten und Verfügungen

B1) Gebühren für die Feuerungskontrollen *

(* eingefügt gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.6.2009)

§ 10/1 *

Für die amtlich vorgeschriebenen Feuerungskontrollen erhebt die Gemeinde bzw. der Kontrolleur eine verursachergerechte Gebühr, deren Höhe sich im Einzelnen nach dem erforderlichen und effektiven Aufwand richtet.

§ 11

Die Kontrolle bei der periodischen Feuerschau (alle 10 Jahre) ist gebührenfrei. Allfällige Nachkontrollen werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet.

§ 12

Der Stundenansatz für den Brandschutzbeamten richtet sich nach dem "Kantonalen Tarif für Kaminfegerarbeiten". Der Gemeinderat kann den Stundenansatz jährlich der Teuerung anpassen.

C) Allgemeine Bestimmungen

§ 13

Die Gebühren werden wenn möglich mit der Baubewilligung verfügt und in Rechnung gestellt. Wo die Höhe der Gebühr mit der Baubewilligung nicht definitiv bestimmt werden kann, wird eine provisorische Gebühr in Rechnung gestellt.

§ 14

Die Zahlungsfrist für provisorische und definitive Gebühren beträgt unabhängig von einem Rechtsmittel 30 Tage. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins erhoben. Den Zinssatz legt der Gemeinderat fest.

§ 15

Der Gemeinderat ist berechtigt, unverzinsliche Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen oder allenfalls Bankgarantien einzuverlangen.

§ 16

Der Gemeinderat kann die Mindestgebühren (ohne Promille-Ansätze) und Stundenansätze jährlich - bei geringerer Teuerung in grösseren Zeitabschnitten - an die Teuerung anpassen. Er hat die Anpassung bekanntzumachen und in der Gebührenordnung zu vermerken.

§ 17

Gegen Gebührenrechnungen der Finanzverwaltung kann beim Gemeinderat und gegen Gebührenverfügungen des Gemeinderates beim Baudepartement des Kantons Aargau innert 20 Tagen schriftlich Beschwerde geführt werden.

§ 18

Durch diese Gebührenordnung wird der Gebührentarif im Anhang 1 der Gemeinde-Bauordnung, genehmigt vom Grossen Rat am 31. März 1981, aufgehoben.

Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten dieser Gebührenordnung.

Diese Gebührenordnung gilt auch für alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Verfahren.

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt an der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. April 1998. In Rechtskraft erwachsen am 8.6.1998.

Gemeinderat Wallbach

sig. Bernadette Favre, Gemeindeammann

sig. Thomas Zimmermann, Gemeindeschreiber

Inkrafttreten:

Der Gemeinderat setzt diesen Gebührentarif per 1.1.2000 in Kraft.

Gemeinderat Wallbach

sig. Bernadette Favre, Gemeindeammann

sig. Thomas Zimmermann, Gemeindeschreiber
