



GEMEINDE OFTRINGEN

Bauordnung (BO) (vom 19. September 2002)

gemäss § 15 BauG

(inkl. Teiländerung § 19 vom 28. Juni 2007)

(inkl. Teiländerung §§ 5, 8 und 11 vom 8. September 2016)

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4

2. Raumplanung

§ 3	Bauzonenplan, Grundlagen- und Richtpläne, Inventare	4
§ 4	Verdichtung und Siedlungserneuerung	4
§ 5	Gestaltungsplanpflicht; Sondernutzungsplanpflicht	4/5

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6	Bauzonen (inkl. Masstabelle)	5/6
§ 7	Wohnzonen W1, W2 und W3	6
§ 8	Wohn- und Gewerbezone WG3	6/7
§ 9	Kernzone K	7
§ 10	Spezialzone Autobahnanschluss SPA	7/8
§ 11	Arbeitszone A1	8
§ 12	Arbeitszone A2	8/9
§ 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	9
§ 14	Pflanzgartenzone PG	9
§ 15	Uferschutzzone US	10

3.2 Schutzobjekte

§ 16	Naturobjekte, Allgemeines; Hecken, Uferbestockungen; Einzelbäume	10
§ 17	Kulturobjekte; Archäologische Interessegebiete	10

4. Definitionen

§ 18	Gewerbe	11
§ 19	Ausnützungsziffer und -zuschläge, Grünflächenziffer	11
§ 20	Mehrlängenzuschlag, Mehrhöhenzuschlag	11
§ 21	Grenz- und Gebäudeabstand	12
§ 22	Abgrabungen	12
§ 23	Arealüberbauungen	12

5. Bauvorschriften	
5.1 Baureife, Erschliessung	
§ 24 Benennung; Privatstrassen; Benützung von Privateigentum	12/13
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 25 Allgemeine Anforderungen	13
§ 26 Nachisolation	13
§ 27 Ausrichtung von Wohnungen	13
§ 28 Raummasse; Abstellräume; Balkone; Velos, Kinderwagen; Entsorgung	13/14
§ 29 Spielplätze	14
§ 30 Parkplätze; Abstellflächen für Fahrräder	14/15
§ 31 Automärkte	15
6. Schutzvorschriften	
§ 32 Ortsbildgestaltung	15
§ 33 Umgebungsgestaltung	15/16
§ 34 Einwirkungen	16
§ 35 Lärmschutz	16
7. Vollzug und Verfahren	
§ 36 Zuständigkeit	16
§ 37 Reglemente	17
§ 38 Vollzugsrichtlinien	17
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 39 Aufhebung bisherigen Rechts	17
Anhang	
Liste der Kulturobjekte im Siedlungsgebiet	18

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das Siedlungsgebiet, d.h. für sämtliche Bauzonen der Gemeinde Oftringen. Sie beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht für diesen Bereich und findet Anwendung auf alle entsprechenden Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2. Raumplanung

§ 3

Bauzonenplan

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 ist ein grundeigentümergebundener Bestandteil dieser Bauordnung. Er liegt bei der Abteilung Bauen Planen Umwelt des Dienstleistungsbetriebs Gemeinde zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Grundlagen- und
Richtpläne

² Der Gemeinderat kann Grundlagen- und Richtpläne, insbesondere einen Verkehrsrichtplan, zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümergebunden.

Inventare

³ Natur- und Landschaftsinventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt sind.

§ 4

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

§ 5

Gestaltungsplan-
pflicht

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

Sondernutzungsplanpflicht

² Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

³ Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist in den südlich der Nationalstrasse A1 gelegenen und an die Kantonsstrasse K 104 angrenzenden Arbeitszonen A1 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG3 Wirtshüsli eine Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe um 6.50 m zulässig. ¹⁾

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Zonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W 1	0.35	---	7.00	10.00	4.00	8.00	20.00	---	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 2	0.40	---	7.00	10.00	4.00	8.00	30.00	20.00	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	---	9.50	13.00	5.00	10.00	50.00	30.00	II ¹⁾	§ 7
Wohn-/Gewerbezone WG3	0.70 0.60 ²⁾	---	9.50 / 10.50 ³⁾	13.00 / 14.00 ³⁾	5.00	10.00	50.00	30.00	III	§ 8
Kernzone K	---	---	10.50 ⁵⁾	14.00 ⁵⁾	4)	4)	4)	---	III	§ 9
Spezialzone Autobahnanschluss SPA	0.75	15 %	15.00 ⁶⁾	15.00 ⁶⁾	6.00 ⁶⁾	---	4)	---	III	§ 10
Arbeitszone A1	---	15 %	15.00 ⁵⁾	15.00 ⁵⁾	4)	---	4)	---	III	§ 11
Arbeitszone A2	---	10 %	20.00 ⁵⁾	20.00 ⁵⁾	4)	---	4)	---	IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---		4)	4)	4)	---	4)	---	II ¹⁾ /III	§ 13
Pflanzgartenzone PG	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 14
Uferschutzzone US	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 15

¹⁾ Änderungen beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. September 2016 / genehmigt vom Regierungsrat am 10. Februar 2017

- 1) In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 2) Die Ausnützungsziffer für Wohnräume beträgt 0.60. Für Gewerbe und Dienstleistungen kann sie um das effektive Mass, maximal aber auf 0.70 erhöht werden.
- 3) Die höheren Werte gelten, sofern mehr als 50 % des Erdgeschosses für Gewerbe/Dienstleistungen genutzt werden.
- 4) Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere der Einpassung ins ortsbauliche Umfeld sowie der Immissions-, Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.
- 5) Richtwerte. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, sofern der Zonenzweck und angrenzende Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen nicht beeinträchtigt werden.
- 6) Richtwerte, siehe § 10 Absatz 3.

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

§ 7

Wohnzonen
W1, W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.).

² Die Wohnzone W1 umfasst landschaftlich empfindliche und stark exponierte Gebiete. Auf eine gute Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung ist deshalb besonders zu achten. Der Gemeinderat kann entsprechende, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen erlassen.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser oder verdichtete Einfamilienhausformen bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 8

Wohn- und Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Bauten mit gemischter Nutzung Gewerbe/Dienstleistungen/Wohnen sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.), insbesondere in Gebieten mit einem hohen Wohnanteil.

² Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m und einer Firsthöhe von 6.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

⁴ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

⁵ Für die nördlich der Nationalstrasse A1 gelegenen und an die Kantonsstrasse K 104 angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG 3 gilt im Bereich einer Bautiefe von ca. 30 m ein Mindestwohnanteil von 30 %. Nicht zulässig ist in diesen Bereichen jedoch die Nutzung der Erdgeschosses für Wohnzwecke. ²⁾

§ 9

Kernzone K

¹ Die Kernzone K ist für Geschäfts-, Laden-, Büro- und Wohnbauten bestimmt. Angestrebt wird eine lebendige, dem Charakter eines Ortskerns entsprechende Mischung verschiedener Nutzungen mit einem hohen Anteil publikumsintensiver Betriebe. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideale Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.).

² Im Rahmen der generellen Richtwerte gemäss § 6 werden das Mass der Nutzung sowie die Bebauung und Erschliessung innerhalb der Kernzone ausschliesslich durch Gestaltungspläne geregelt.

³ Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 10

Spezialzone Autobahnanschluss SPA

¹ Die Spezialzone Autobahnanschluss SPA ist für Dienstleistungsbetriebe aller Art, Gewerbe und Wohnungen bestimmt.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Eine darüber hinaus gehende Wohnnutzung ist im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

³ Die zulässigen Gebäudehöhen und Abstände werden vom Gemeinderat nach gestalterischen Gesichtspunkten bestimmt. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Massvorschriften der Zone WG3.

⁴ Fachmärkte für den Verkauf von Gütern des aperiodischen Bedarfs sind zulässig. Für die gesamte Zone SPA gilt ein Gesamtkontingent für entsprechende Verkaufsflächen (inkl. solche im Freien) von maximal 50'000 m², welches proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche auf die einzelnen Teilareale verteilt wird. Durch Dienstbarkeitsvertrag können Teilkontingente innerhalb der SPA verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Nicht zulässig sind Verkaufsbetriebe und Einkaufszentren für den Verkauf von Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3'000 m² pro Anlage. Die Summe dieser Verkaufsflächen darf in der Zone SPA insgesamt maximal 5'000 m² betragen.

²⁾ Änderungen beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. September 2016 / genehmigt vom Regierungsrat am 10. Februar 2017

⁵ Um eine übermässige Verkehrs- und Umweltbelastung zu vermeiden, sind die Nutzungen innerhalb der SPA so zu wählen und allenfalls zu limitieren, dass pro 1'000 m² anrechenbare Grundstücksfläche maximal 9 Fahrzeuge/h auf das öffentliche Strassennetz ausfahren. Bis zu 1/3 der Teilkontingente können durch Dienstbarkeitsvertrag innerhalb der SPA verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat kann die Erhöhung von Teilkontingenten um maximal 30 % bewilligen, wenn dadurch die Spitzenbelastung der K104 aufgrund sich ergänzender Nutzungskombinationen oder verschobener Benützungsspitzen nicht erhöht wird.

§ 11

Arbeitszone A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt.

² Ausgeschlossen sind Sport- und Freizeitanlagen mit einem grossen Bedarf an Freiflächen. Es sind Kinos bis maximal 800 Sitzplätze zulässig. Verkaufsgeschäfte für den täglichen und periodischen Bedarf sind ebenfalls nicht zulässig, solche für den aperiodischen Bedarf nur bis zu einer Nettoverkaufsfläche von maximal 500 m² pro Anlage.

³ Wohnungen sind unter Vorbehalt von Absatz 4 nur für Betriebsinhaber/-innen sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³⁾

⁴ In den südlich der Nationalstrasse A1 gelegenen und an die Kantonsstrasse K 104 angrenzenden Arbeitszonen A1 ist im Bereich einer Bautiefe von ca. 30 m ein Wohnanteil von max. 30 % zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind. Nicht zulässig ist in diesen Bereichen die Nutzung der Erdgeschosse für Wohnzwecke. ⁴⁾

⁵ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Umgebungsgestaltung, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen gilt für Bauten bis 8.00 m Höhe ein Grenzabstand von 5.00 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

§ 12

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Bauten und Anlagen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt.

² Ausgeschlossen sind Sport- und Freizeitanlagen sowie Hotels und Gastgewerbebetriebe. Verkaufsgeschäfte für den täglichen und periodischen Bedarf sind ebenfalls nicht zulässig, solche für den aperiodischen Bedarf nur bis zu einer Nettoverkaufsfläche von maximal 500 m² pro Anlage.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³⁾ Änderungen beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. September 2016 / genehmigt vom Regierungsrat am 10. Februar 2017

⁴⁾ Änderungen beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. September 2016 / genehmigt vom Regierungsrat am 10. Februar 2017

⁴ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Umgebungsgestaltung, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen gilt für Bauten bis 8.00 m Höhe ein Grenzabstand von 5.00 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

⁵ Innerhalb der Fläche zwischen dem Tych, der Nationalstrasse A1, der SBB-Linie und der Nigglishuserstrasse sind die vorhandenen Kiesreserven nach Möglichkeit in sinnvollem Umfang abzubauen. Dazu ist eine Abbaubewilligung erforderlich. Erfolgt der Abbau nicht vorzeitig, kann der Gemeinderat im Zusammenhang mit Bauvorhaben entsprechende Auflagen erlassen.

⁶ In der Zone A2 gelten im Gebiet "A der Wigger" folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Der Bereich entlang der Wigger ist bis zu einer Tiefe von 20 m ab Grundstücksgrenze aufgrund eines Gesamtkonzepts, welches mit der Baubewilligung einzureichen ist, naturnah zu gestalten und auf die benachbarte Uferbestockung abzustimmen.
- Innerhalb dieses Streifens sind keine Hochbauten zulässig.
- Platz-, Strassen- und Wegflächen dürfen innerhalb dieses Bereiches einen Anteil von höchstens 20 % einnehmen und haben einen Abstand von mindestens 6.00 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Alle übrigen Flächen sind als ökologisch wertvolle Grünbereiche zu gestalten und durch geeignete Pflegemassnahmen dauernd als solche zu sichern.

§ 13

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale sowie deren Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan eingetragen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 14

Pflanzgartenzone
PG

Die Pflanzgartenzone PG dient der Anlage von Pflanzgärten. Zum Lagern von Material und Geräten ist pro Benutzerparzelle das Erstellen je einer einfachen Holzbaute mit einer Grundfläche von maximal 12 m², einer Gebäudehöhe von maximal 2.50 m und einer Firsthöhe von maximal 3.30 m zulässig. Für die Gestaltung der Bauten, der Einfriedigungen und der Grünanlagen erlässt der Gemeinderat ergänzende Richtlinien.

§ 15

Uferschutzzone
US

¹ Die Uferschutzzone US umfasst entlang des Dorfbachs und der Wigger die gesamte Gewässerparzelle, entlang aller übrigen Gewässer einen Bereich von je 3.00 m ab Gewässergrenze (mittlerer Sommerwasserstand).

² Die Uferschutzzone ist naturnah zu gestalten resp. zu belassen. Veränderungen am Gewässer und an bestehenden Uferbestockungen sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen oder notwendiger Erschliessungsanlagen nicht gestattet, ebenso die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

3.2 Schutzobjekte

§ 16

Naturobjekte,
Allgemeines

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Hecken, Uferbestockungen und Einzelbäume sind geschützt. Sie dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt.

Hecken, Uferbestockungen

² Die bezeichneten Hecken und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

Einzelbäume

³ Die bezeichneten Einzelbäume oder Baumgruppen dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.

§ 17

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 zur Bauordnung aufgeführten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen umgestaltet werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss ABauV fallen.

² Erweist sich bei Gebäuden die Erhaltung der wesentlichen Grundzüge als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

³ Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

Archäologische
Interessegebiete

⁴ Die archäologischen Interessegebiete bezeichnen die Bereiche mit den bis heute bekannten archäologischen Fundstellen und werden in den Nutzungsplänen festgehalten. Geplante Grabarbeiten im Bereich der archäologischen Interessegebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

4. Definitionen

§ 18

Gewerbe

¹ Als nicht störendes 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.

² Als 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 als übermässig störend.

§ 19 ⁵⁾

Ausnutzungsziffer und -zuschläge

¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet. Im Falle von Dachgeschossen müssen die Anforderungen gemäss § 16 ABauV auf allen Traufseiten eingehalten sein.

² Für Bauten, welche bezüglich Energieverbrauch und Isolation den Minergie-Standard erfüllen, wird ein Ausnutzungszuschlag von 10 % gewährt. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen. Dieser Zuschlag kann mit dem Bonus für Arealüberbauungen nicht kumuliert werden.

⇒ *Praxishinweis: Dieser Absatz wurde durch übergeordnetes Recht ausser Kraft gesetzt (siehe § 35 Absatz 1 der Bauverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau [BauV]).*

³ Für unbeheizte Wintergärten (wie verglaste Balkone, Veranden, Vorbauten usw.) wird ein Ausnutzungszuschlag gewährt. Er darf maximal 20 m² pro Wohneinheit betragen. Bei grösseren Wintergärten zählt die 20 m² übersteigende Fläche zur BGF.

Grünflächenziffer

⁴ Begrünte Dächer sind bei der Ermittlung der Grünflächenziffer mit einem Faktor von 0.5 anrechenbar. Es darf jedoch maximal die Hälfte der geforderten Flächen in Form begrünter Dächer realisiert werden. Für den ökologischen Mindeststandard gelten die Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

§ 20

Mehrlängenzuschlag

¹ Überschreitet die Gebäudelänge das in § 6 festgelegte Mass, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

Mehrhöhenzuschlag

² Wird im Rahmen von Arealüberbauungen die gemäss § 6 zulässige Gebäudehöhe überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken um die Hälfte der Mehrhöhe. Diese Erhöhung gilt kumulativ zum Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 1.

⁵⁾ Änderungen beschlossen an der Einwohnergemeindeversammlung vom 28. Juni 2007 / genehmigt vom Regierungsrat am 24. Oktober 2007

§ 21

Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden mittels eines Dienstbarkeitsvertrages reduziert oder aufgehoben werden, wenn eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht gewährleistet sind. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 25 BNO einholen. Für Klein-, An- und Tiefbauten gilt § 18 Abs. 2 ABauV.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

³ Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 22

Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, müssen Gebäude- und Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

§ 23

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3, WG3 und SPA zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 3'000 m².

² In den Zonen W1 und W2 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 3.00 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die maximale Ausnutzungsziffer um 15 % erhöht werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 24

Benennung

¹ Die Benennung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Privatstrassen

² Von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

Benützung von
Privateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 25

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich eingeholt werden bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau-, verkehrs- oder lärmschutztechnisch sowie bezüglich weiterer Belange des Umweltschutzes problematischen Lösungen.

§ 26

Nachisolation

Das nachträgliche Anbringen von aussenseitigen Wärmeisolationen ist bewilligungspflichtig. Nachisolationen sind zulässig, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 27

Ausrichtung von
Wohnungen

Die Ausrichtung von Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 28

Raummasse

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Mindestanforderungen:

Raumhöhen:

min. 2.30 m; bei Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe pro Raum auf min. 1/2 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe einzuhalten.

	Fensterflächen:	min. 1/10 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe, wenigstens aber 0.80 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.
	Raumflächen in Mehrfamilienhäusern:	
	Wohn- und Schlafräume:	min. 10 m ²
	Wohnräume in Einzimmerwohnungen:	min. 20 m ²
Abstellräume		² In Mehrfamilienhäusern muss jede Wohnung über einen individuell nutzbaren Abstellraum von mindestens 4 m ² für Einzimmerwohnungen + je 1 m ² für jedes zusätzliche Zimmer verfügen.
Balkone		³ Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben mit Ausnahme von Klein- und Dachwohnungen gut benützbare Garten-, Terrassen oder Balkonflächen aufzuweisen.
Velos, Kinderwagen		⁴ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.
Entsorgung		⁵ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.

§ 29

Spielplätze		¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Ein allfälliger Ausnützungsbonus wird dabei nicht berücksichtigt. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen. ² Bei Mehrfamilienhäusern mit acht und mehr Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
-------------	--	---

§ 30

Parkplätze		¹ Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt. ² Bei Bauvorhaben mit mehr als 24 Pflichtparkplätzen für Bewohner/Bewohnerinnen und Arbeitsplätze sind mindestens 2/3 davon unterirdisch anzulegen.
------------	--	---

Abstellflächen
für Fahrräder

³ Zum Abstellen von Fahrrädern ist bei Wohnbauten $\frac{1}{2}$ Abstellfeld pro Zimmer, bei Arbeitsplätzen ein Feld pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Bei allen anderen Nutzungen sind die einschlägigen VSS-Normen massgebend.

⇒ Praxishinweis: Dieser Absatz wurde durch übergeordnetes Recht ausser Kraft gesetzt (siehe § 43 Absatz 4 der Bauverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau [BauV]).

§ 31

Automärkte

Der gewerbsmässige Handel mit Autos setzt auch ausserhalb eines permanenten Garagenbetriebs einen Verkaufplatz mit ausreichender technischer Infrastruktur voraus. Der Gemeinderat legt die Anforderungen im Rahmen des notwendigen Bewilligungsverfahrens fest.

6. Schutzvorschriften

§ 32

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung im Strassenraum, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Übermässige Blendwirkungen durch unzuweckmässig angeordnete Dachflächenfenster, Solaranlagen usw. sind zu vermeiden. Dachdurchbrüche von mehr als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge sind nicht zulässig.

³ Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

⁵ Betreffend Gestaltung von Reklamen und Plakaten kann der Gemeinderat einschlägige Richtlinien erlassen.

§ 33

Umgebungs-
gestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 1.50 m Höhe ab gewachsenem Terrain sind nicht zulässig. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern und dgl. zu sichern. Stützmauern sind den statischen Anforderungen entsprechend zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu begrünen.

³ Die Bepflanzung hat nach Möglichkeit mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 34

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens sowie bei Tierhaltung, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, z.B. 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.

§ 35

Lärmschutz

Soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, kann der Gemeinderat im Interesse eines präventiven Lärmschutzes besondere Anforderungen bezüglich Stellung und Gestaltung von Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw. verlangen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen, welche elementare Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 36

Zuständigkeit

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

² Die Bewilligung von Bauvorhaben, welche weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, kann der Gemeinderat an die Abteilung Bauen Planen Umwelt der Gemeindeverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 37

Reglemente

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

² Kommunale Ausführungsbestimmungen bezüglich der Planung und Erstellung von Parkplätzen werden in einem Parkplatzreglement geregelt.

§ 38

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt folgende Richtlinien:
Vollzug Naturschutz: Die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte
Form und Inhalt von Baugesuchen

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 39

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 30. April 1981, inkl. Teiländerungen
- b) die Bauordnung vom 30. April 1981, inkl. Teiländerungen

* * *

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 19. September 2002.

Genehmigt vom Grossen Rat am 31. August 2004.

Namens des Gemeinderates

Heinz Senn

Gemeindeammann

Erika Schär

Gemeindeschreiber-Stv

Änderungen § 19 beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 28. Juni 2007.

Genehmigt vom Regierungsrat am 24. Oktober 2007.

Änderungen §§ 5, 8 und 11 beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 8. September 2016. Genehmigt vom Regierungsrat am 10. Februar 2017.

Namens des Gemeinderates

Martin Bhend

Gemeindeammann

Christoph Kuster

Gemeindeschreiber-Stv

Anhang: Liste der Kulturobjekte im Siedlungsgebiet

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

- 2 Alter Löwen, Dorfstrasse 27, 1656/66
- 3 Obristhof, Dorfstrasse 1, 1791
- 4 Sparkasse Oftringen, Baslerstrasse 1, 1801
- 5 Doppelwohnhaus Bleichgut, Am Tych 1, um 1800 (Verfahren hängig)

Kommunale Kulturobjekte (§ 17 BO)

- 20 Reformierte Kirche, Kirchstrasse, 1933/34
- 21 Reformiertes Pfarrhaus, Kirchstrasse, 1923/24
- 22 Schulhaus Dorf, Dorfstrasse 6, 1866 (mit Keller von 1664)
- 23 Schulhaus Oberfeld, Zürichstrasse 32, 1912/13
- 25 Heimatmuseum, Dorfstrasse 29, 17./18 Jh.
- 27 2 Wohnhäuser Klösterli, Langernweg 23, 1813
- 28 Hochstudhaus, Lerbhaldenstrasse 2, 18. Jh.
- 29 Ehem. Fabrikantenvilla, Schwarzhaar 10, um 1835
- 30 Ehem. Fabrikgebäude Wolfbach, Schwarzhaar, um 1850
- 31 Bolliger-Haus, Schwarzhaarstrasse 3, 1825?
- 32 Sodhäuschen, Brüschiweg, 18./19. Jh.?
- 33 Restaurant "Wegweiser", Zürichstrasse 50, 1843 (abgebrochen)
- 35 Wohnhaus, Obere Hauptstrasse 40, 18. Jh.
- 36 Schulhaus Küngoldingen, Schulhausstrasse 1, 1844/45, 1896
- 37 Bauernhaus, Untere Hauptstrasse 1, 1827
- 38 Waschhaus, Pintenweg
- 39 Stöckli, Schürrainstrasse
- 40 Spycher, Zürichstrasse/Grubenweg 22 (nicht örtlich definierte Fahrnisbaute)

- 90 Brunnen beim Alten Löwen, Dorfstrasse 27, um 1900
- 91 Brunnen beim Schulhaus Dorf, Dorfstrasse 6, 1907
- 92 Brunnen beim Schulhaus Oberfeld, Zürichstrasse 32, 1915
- 93 Brunnen beim Obristhof, Dorfstrasse 1
- 94 Brunnen bei der Friedhofanlage, Kirchstrasse
- 95 Brunnen Dorfstrasse/Aecherligasse, Dorfstrasse 20, 1895
- 96 Brunnen Obere Hauptstrasse/Schürrain, Obere Hauptstrasse 18
- 97 Brunnen bei der Sparkasse Oftringen, Baslerstrasse 1, 1803
- 98 Brunnen Lauterbachstrasse, Lauterbachstrasse 7