



**Kanton Aargau
Gemeinde Rietheim**

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 1999

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Rudolf Nydegger

Marcel Meier

Vom Regierungsrat genehmigt am 7. Juni 2000

INHALTSVERZEICHNIS

§	Seite
1. <i>Geltungsbereich</i>	
1 Geltungsbereich	4
2 Übergeordnetes Recht, Handbuch BNR	4
2. <i>Raumplanung</i>	
3 Sondernutzungsplanung	4
4 Inventare, Grundlagenpläne	4
3. <i>Zonenvorschriften</i>	
3.1 <i>Bauzonen</i>	
5 Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
6 Dorfzone D	6
7 Wohnzone W2	7
8 Wohnzone W3	7
9 Gewerbezone G	7
10 Oe-Zone	7
3.2 <i>Landwirtschaftszone</i>	
11 Landwirtschaftszone	8
12 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3 <i>Schutzzonen</i>	
13 Naturschutzzonen Kulturland	8/9/10
3.4 <i>Überlagerte Schutzzonen</i>	
14 Landschaftsschutzzone	11
15 Naturschutzzone Wald	11
16 Hochstammobstbestand	11
3.5 <i>Schutzobjekte</i>	
17 Naturobjekte	12
18 Gebäude mit Substanzschutz	13
3.6 <i>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</i>	
19 Spezialzone Gärtnerei	13/14
4. <i>Definitionen</i>	
20 Ausnützungsziffer	14
21 Gewerbe	15
22 Ungleichverteilung der Grenzabstände	15
23 Mehrlängenzuschlag	15
24 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	15
25 Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen	15/16
26 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken	16
27 Arealüberbauungen	16

§		Seite
5.	<i>Bauvorschriften</i>	
28	Benützung von Privateigentum	16/17
29	Allgemeine Anforderungen	17
30	Energiesparmassnahmen	17
31	Raummasse / Fenstergrössen / Nebenräume	17/18
32	Gänge, Treppen	18
33	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	18
34	Velos, Kinderwagen	18
35	Garagenvorplätze, Radian, Zufahrten	18/19
36	Spielplätze	19
37	Container, Kompostplätze	19
6.	<i>Schutzvorschriften</i>	
38	Ortsbildschutz	20
39	Dachgestaltung	20
40	Aussenraumgestaltung	20/21
41	Materialablagerungen	21
42	Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	21
43	Einwirkungen	21
44	Lärmschutz	22
7.	<i>Vollzug und Verfahren</i>	
45	Zuständigkeit	22
46	Gebührenreglement	22
47	Vollzugsrichtlinien	22
8.	<i>Schluss- und Übergangsbestimmung</i>	
48	Aufhebung bisherigen Rechts	23

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

Sondernutzungs-
planung

§ 4

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. Verkehrsrichtplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. 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

§ 5

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung (AZ)	Grünflächenziffer (GZ)	Max. Gebäuelänge	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe
							klein	gross		
Dorfzone braun	2 (x)	-	-	-	-	-	4 m (x)	4 m (x)	-	III
Wohnzone orange	2	0.45	-	25 m	7.40 m/ 7.80 m	10.80 m/ 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Wohnzone rot	3	0.55	-	30 m	10.10 m/ 10.50 m	13.30 m/ 13.70 m	6 m	12 m	25 m	II
Gewerbezone violett	-	-	0.2	-	9.80 m/ 10.20 m	-	5 m	5 m	-	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grün	-	-	-	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, sofern der Zonenzweck gewahrt 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 § 15 ABauV).

⁴In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und G dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 6

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

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

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

³Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich in Stellung, Staffelung, kubischer Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl und Farbgebung, sowie unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll in das bestehende Dorfkernbild einfügen. Dabei ist die Gestaltung der Vorplätze und Baumgärten besonders zu beachten. Bei Neubauten gelten die unter § 5 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.

Möglich ist die offene oder die geschlossene Bauweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung.

Im Dorfzonenbereich (südlich der SBB-Haltestelle, gemäss Eintrag im Bauzonenplan) sind nur Kleinbauten zugelassen.

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

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

⁵Der Gemeinderat kann über Baugesuche für Umbauten, Neubauten und Renovationen sowie für Gebäudeabbrüche in der Dorfzone vor seiner Entscheidung zu Lasten des Gesuchstellers ein fachmännisches Gutachten einholen.

⁶Sämtliche Bauten und Anlagen in der Dorfzone bedürfen einer Baubewilligung (§30 ABauV).

Dorfzone D
Zweck

Nutzung

Einfügung
Masswerte

Umbauten,
Ersatzbauten

Begutachtung

Weitere Bestimmung

§ 7

Die Zone W2 ist für freistehende Ein- und Doppel­einfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons oder ähnliches) sind verboten.

Wohnzone W2

§ 8

Die Zone W3 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons oder ähnliches) sind verboten.

Wohnzone W3

§ 9

¹In der Gewerbezone wird die Bauweise von Fall zu Fall durch den Gemeinderat gestützt auf einen Sondernutzungsplan festgesetzt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, den beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Gewerbezone G

Die Gewerbezone dient primär den örtlichen Kleingewerbebetrieben. Reine Lagerhallen sind nicht erlaubt. Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur zugelassen, soweit sie aus betrieblichen Gründen absolut notwendig sind sowie für Betriebsinhaber.

²Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

Grünanlagen

- sie als Einsichtsschutz wirken
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Diese Massnahmen sind in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen, der mit dem Baugesuch einzureichen ist.

§ 10

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

OE-Zone

²Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 11

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau bestimmt.

Landwirtschaftszone

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

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen. Die Fläche von 50 a wird pro einzelne Anlage berechnet.

§ 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 Landwirtschaftszone

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 wohnhygienischen 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

²Folgendes Gebiet wird als Naturschutzzone aus-
geschieden:

- **Alt Rhi**

³Die Schutzzone "Alt Rhi" umfasst das Kerngebiet (Alt-
läufe, Wald) und einen als extensive Heuwiese genutz-
ten Pufferstreifen. Sie dient hauptsächlich der Erhaltung
und Förderung von Wasserflächen, Röhrichtern und Au-
enwäldern mit ihren Lebensräumen und Brutbiotopen für
Amphibien, Vögel, Fische und seltene Pflanzen.

⁴Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird,
sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Ab-
grabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässe-
rung, Entwässerung, Umbruch, Düngen, Beweidung,
Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertil-
gungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen
nicht gestattet.

⁵Im Wald wird eine standortgerechte Bestockung her-
beigeführt. Die im Nutzungsplan mit A bezeichneten
Gebiete werden mittelfristig als Auenwaldreservate sich
selbst überlassen.

⁶Das Befahren der Wasserflächen mit Booten und das
Aussetzen von Fischen ist untersagt. Ausnahmen von
diesen Bestimmungen können durch die kantonalen
Instanzen (Sektion Jagd und Fischerei, Abteilung Land-
schaft und Gewässer) erteilt werden. Hunde sind an der
Leine zu führen, auch auf den Wegen, welche das Ge-
biet begrenzen.

⁷Der von Gemeinderat, dem Baudepartement (Abtei-
lung Landschaft und Gewässer) und dem Finanzdepar-
tement (Abteilung Wald, Sektion Jagd und Fischerei) zu
genehmigende Schutz- und Unterhaltsplan für das Ge-
biet "Alt Rhi" bezeichnet die Bereiche mit Betretverbot
sowie die Stellen, wo geangelt werden darf. Der Schutz-
und Unterhaltsplan enthält zudem Bestimmungen über
die Beschränkung der Jagd auf bestimmte Monate bzw.
Zeitabschnitte sowie die Voraussetzungen für Ausnah-
meregelungen.

⁸Die Nutzungsbestimmungen für die nachstehend auf-
geführten Schutzzone werden in den Richtlinien zum
Vollzug Naturschutz (§ 47 BNO) festgehalten. Vorbe-
halten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtl-
iche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und
Bewirtschafter.

⁹Zusätzlich werden folgende Naturschutzzonen ausgediegt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese Trockenstandort	gelb	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Nutzung als Heuwiese, - Heuschnitt in der Regel nicht vor dem 15. Juni
Streuwiese Feuchtgebiet	blau mit Signatur	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland - Erhalt Riedvegetation	- Nutzung als feuchte Heuwiesen - Keine Düngung und Beweidung - Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Fröhschnitt) - Periodisches Ausholzen, keine Verbuschung
Artenreiche Heuwiese, Fromentalwiese		- Artenreiche Heuwiese erhalten und aufwerten	- Späterer Heu- und Erdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Mistdünger gestattet - Nur Herbstbeweidung mit Rindern - Keine Christbaumkulturen und Baumschulen, keine Aufforstung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 14

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

Landschafts-
schutzzone

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

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 15

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

Naturschutzzone
Wald
Besonderer Wald-
standort

²Der Kulturlandplan weist folgende besondere Waldstandorte aus:

- Waldstandort Schifflande bis Rhein bei Grenze Koblenz
- Rheinuferbestockung von Mündung "Alt Rhi" bis Grenze Zurzach

§ 16

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind (nach Möglichkeit) zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

Hochstammobstbe-
stand

3.5 Schutzobjekte

§ 17

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Naturobjekte

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne 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
Wertvoller Waldrand		<ul style="list-style-type: none"> - Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald/Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Biologisch wertvolle Waldränder stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen
Einzelbaum, Baumgruppe	grüne (r) Punkt(e)	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - freistehende Bäume: bei Abgang im Bereich des alten Standortes mit Bäumen derselben Art oder zumindest mit vergleichbarer Wuchsform ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat)
Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Hecken, Ufergehölzen, Magerwiesen 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

§ 18

¹Die im Bauzonenplan blau bezeichneten und im Anhang II aufgeführten Bauten und Objekte stehen wegen ihres kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale), ist zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Abbruch ist verboten. Ueber Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Substanzschutz

²Die im Bauzonenplan grün 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

³Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften

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 gegeben. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Sie werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

¹Nutzungsart:
Spezialzone für mässig störenden Gemüsegärtnereibetrieb.

Spezialzone
Gärtnerei

²Art der Bebauung

Der Gemüsegärtnerei dienende Bauten und Anlagen wie Treibhäuser, Büros, Betriebsräume, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Angestelltenzimmer).

³Betriebsgebäude und betriebsnotwendige Wohnbauten sind nur auf den im Kulturlandplan mit einem Punktraster versehenen Flächen der Spezialzone Gärtnerei zulässig.

⁴Empfindlichkeitsstufe: III

Zulässige Geschoszahl: 2 Vollgeschosse

Maximale Gebäudehöhe: 7.80 m

Maximale Firsthöhe: 10.80 m

⁵Die Grenz- und Gebäudeabstände, die maximale Baulänge werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen auf Grund eines Gesamtbebauungs- und Betriebskonzeptes festgelegt. Die Bauten sind gut ins Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen.

⁶Eine Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn die notwendige Grunderschliessung für die Spezialzone Gärtnerei (Verkehr, Kanalisation, Wasser inkl. Brandschutz, elektrische Energie, etc.) vorhanden ist oder mit dem Gebäude erstellt wird.

⁷Falls innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft des Kulturlandplanes für den wesentlichen Teil der Gärtnerei keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und der Bau nicht ernsthaft mit dem Willen, ihn zügig zu vollenden, begonnen wird, fällt die Spezialzone Gärtnerei inklusive die zugehörigen Nutzungsvorschriften dahin. Es entsteht übriges Gebiet. Die Gemeinde hat dannzumal diese Fläche im ordentlichen Verfahren einer geeigneten Zone zuzuweisen.

4. Definitionen

§ 20

Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Ausnutzungsziffer

§ 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.

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

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.

§ 23

¹Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebenen 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 (Anhang I)

Rückspringende Gebäudeteile

§ 24

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 Bauordnung erstellt wurde.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 25

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

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 4.00 m |
| b) Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe
Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn | 0.60 m |
| c) Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe | |
| - 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.

§ 26

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

Einfriedigungen
zwischen privaten
Grundstücken

§ 27

¹Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3 und G zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m² beträgt.

Arealüberbauungen

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

Richtlinien Gemein-
schaftsanlagen,
Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 28

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

Benützung von Pri-
vateigentum

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.

§ 29

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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.

§ 30

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

Energiesparmassnahmen

²Die Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. Holz-, Sonnen- und Bioenergie, Grundwasser) liegt im öffentlichen Interesse und ist wünschenswert.

§ 31

¹Für 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:

- pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss 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)

²In der Zone W3 kann bei Kleinwohnungen bis 2 Zimmer auf Abstellräume verzichtet werden.

§ 32

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 beträgt 0.90 m. Geländer-/Brüstungsdurchlässe sowie Trittoffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 33

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

§ 34

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

Velos, Kinderwagen

§ 35

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 ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

Garagenvorplätze
Raden
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 in der Regel auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 7% an die Strassen anzuschliessen. Zufahrten haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 36

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

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.

Ersatzlösungen

⁴Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und/oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 37

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

Container, Kompostplätze

6. Schutzvorschriften

§ 38

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

Ortsbildschutz

- 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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialabgaben, 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 und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 39

¹Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 20⁰ und 45⁰ liegen.

Dachgestaltung

²Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nicht erlaubt.

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

§ 40

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

Aussenraumgestaltung

Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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.

⁴Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten.

§ 41

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

§ 42

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

²Sonnenenergiedächer sowie Sonnenkollektoren u. dgl. werden unter Beachtung einer guten Einfügung durch den Gemeinderat von Fall zu Fall bewilligt. In der Dorfzone werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.

Sonnenkollektoren

§ 43

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.

§ 44

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

§ 45

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 46

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

§ 47

¹Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 48

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

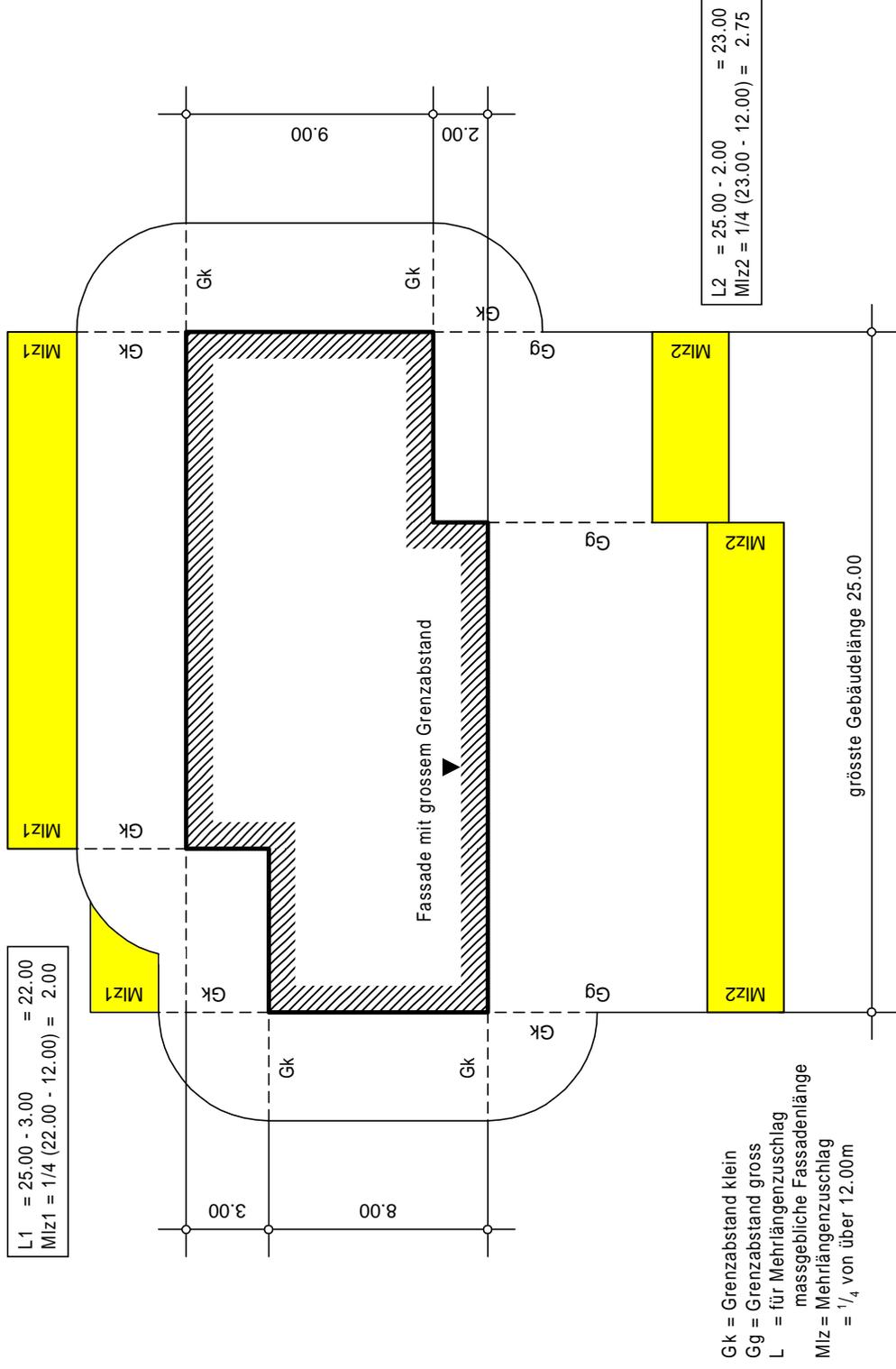
- a) die Bauordnung vom 10. Dezember 1993
- b) die Nutzungsordnung vom 31. März 1994

Aufhebung bisherigen Rechts

ANHANG I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in Zone W2



ANHANG II

Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude Nr.	Parz. Nr.	Gebäude- umschrieb	Besitzer
66	77	Wohnhaus mit Scheune	Schweiz. Bundesbahnen Kreisdirektion III Hauptabt. Liegenschaften
74	96	Speicher	Ulrich Alfred Föhrenweg 9 5312 Döttingen
4	100	alte Trotte	Schönenberger Hans 5323 Rietheim