

BAU- UND
NUTZUNGSORDNUNG
DER
GEMEINDE
RUPPERSWIL

2002

Bau- und Nutzungsordnung

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt, Geltungsbe-
reich*

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

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

Handbuch BNR

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Siedlungsentwicklung Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 5, welches auf diese Zielvorstellung ausgerichtet ist. Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken gemäss den §§ 36 und 37 BauG darf dieses Ziel nicht beeinträchtigen.

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Erschliessungsprogramm ¹Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde (§ 3).

Weitere Planungsinstrumente ²Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 6

Bauzonen ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäuelänge	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K braun	-	-	10.00 m	14.00 m	5.50 m	10.00 m	III	§ 7
Wohnzone MF	MF rot	-	40.00 m	9.50 m	14.00 m	5.50 m ⁶⁾	10.00 m ⁶⁾	II	§ 8
Wohnzone E	E gelb	-	30.00 m	7.00 m	10.50 m	4.00 m	7.50 m	II	§ 8
Wohn- u. Gewerbezone MF	WG MF rot schraff.	Gewerbebauten; 5 % ¹⁾	-	10.00 m	14.00 m	5.50 m ³⁾	10.00 m ³⁾	III	§ 9
Wohn- u. Gewerbezone E	WG E gelb schraff.	Gewerbebauten; 5 % ¹⁾	30.00 m	7.50 m	10.50 m	4.00 m	7.50 m	III	§ 9
Wohn- u. Gewerbezone S	WGS violett schraff.	Gemäss Gesamtkonzept						III	§ 9
Gewerbezone	G violett	o 5 % ¹⁾	-	12.50 m	14.50 m	- ²⁾	-	III	§ 10
Industriezone	I blau	o 5 % ¹⁾	-	16.00 m x 25.00 m ⁵⁾	o	- ⁴⁾	-	IV	§ 11
Spez. zone Kies- und Betonwerk	SK h.violett schraff.	o 5 % ¹⁾	-	16.00 m x 9)	o	- ⁴⁾	-	IV	§ 23
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	-	o	o	o	o	o	II	§ 12
Freihaltezone	F grün	-	-	-	-	-	-	III	§ 13

¹⁾ Grünflächenziffer (vergl. auch § 24 BNO)

²⁾ Grenzabstand G: 3.00 + ¼ der mittl. Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m

³⁾ Grenzabstand für reine Gewerbebauten: 4.00 + ¼ der 3 m übersteigenden Gebäudehöhe; gegenüber Wohn- und Kernzone: 6.00 m

⁴⁾ Grenzabstand I: 4.00 m; bei Gebäudehöhe über 10 m: + 1/3 der Mehrhöhe; gegenüber Wohn- und Mischzonen: 10.00 m

⁵⁾ Im Einzelfall durch den Gemeinderat festzulegen

⁶⁾ Für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten die Abstandsvorschriften der Wohnzone E

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

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

3.1.2 Kernzone

§ 7

Kernzone K

Die Kernzone K ist für Wohn- und Geschäftsbauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe (§ 32) und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

3.1.3 Wohnzonen

§ 8

Wohnzonen

¹Die Wohnzonen MF und E dienen dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen (§ 32).

Wohnzone MF

²Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ebenfalls zugelassen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wohnzone E

³Die Wohnzone E ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Zusammengebaute Häuser sind bis maximal 4 Wohneinheiten zugelassen.

3.1.4 Mischzonen

§ 9

Wohn- und Gewerbezone WG MF

¹Die Wohn- und Gewerbezone WG MF ist für Wohnen gemäss § 8 Abs. 2 und mässig störendes Gewerbe (§ 32) sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Wohn- und Gewerbezone WG E

²Die Wohn- und Gewerbezone WG E ist für Wohnen gemäss § 8 Abs. 3 und mässig störendes Gewerbe (§ 32) sowie für landwirtschaftliche Bauten im Rahmen der örtlichen Verhältnisse bestimmt.

Wohn- und Gewerbezone Steinerareal WG S

³Die Wohn- und Gewerbezone Steinerareal WG S dient der Erhaltung und Entwicklung des schützenswerten Fabrikareals. Für das Hauptgebäude besteht ein Abbruchverbot. Die Zone ist im Rahmen der örtlichen Verhältnisse und auf der Grundlage eines vom Gemeinderat zu bewilligenden Gesamtkonzeptes für mässig störendes Gewerbe (§ 32) und Dienstleistungen sowie in beschränktem Umfang zum Wohnen bestimmt. Die Wohnungen sind nach Süden zu orientieren.

Der Bereich östlich der Aarestrasse ist für Parkplätze vorgesehen, es sind keine Hochbauten zugelassen.

3.1.5 Gewerbezone

§ 10

Gewerbezone

Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe (§ 32) sowie für Dienstleistungen bestimmt. Zusätzlich sind pro freistehendem Gewerbe- oder Dienstleistungsgebäude im gleichen Gebäudevolumen maximal 4 Wohneinheiten zugelassen, wenn deren Anordnung die gewerbliche Entwicklung der Zone nicht beeinträchtigt.

3.1.6 Industriezone

§ 11

Industriezone

Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

Oe Spitzbirli

³Die Zone Oe Spitzbirli ist für Sportanlagen bestimmt und mit einer Materialabbauzone überlagert. Die Zone darf erst nach erfolgter Materialentnahme überbaut werden. Für die Materialabbauzone gelten die Bestimmungen von § 22.

3.1.8 Freihaltezone

§ 13

Freihaltezone Die Freihaltezone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes. Sie ist von allen Bauten freizuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 14

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

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

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone 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. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

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 wohngyienischen 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

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 16

Naturschutzzonen Kulturland ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

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

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese Trockenstandort	gelb M / T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiet	blau F	Riedwiese, Feuchtbiotop	Keine Düngung, kein Betreten. Verhinderung der Verlandung und Verbuschung durch periodische Pflegemassnahmen. Streuschnitt im Herbst / Winter
Uferschutzstreifen und Uferschutzflächen (Dorfbach)	gelbgrün punktiert - 3 m ab Bachböschung OK - Deltabereich	Naturnahe Ufervegetation und Bachdelta	Keine Düngung. Wo keine Uferbestockung vorhanden, ist die Nutzung als Heuwiese zulässig.
Uferschutzstreifen am südlichen Aareufer	grün punktiert - 20 m Flussgrenze + Hochwasserdamm und Auflandungen	Naturnahes Aareufer; Erhaltung der alten Uferverbauungen.	Naturnaher Unterhalt der alten Uferverbauungen, periodische Pflege der Auflandungen und Uferbestockung.

§ 17

Naturschutzzone
Steinerkanal (Gewässer und Wald)

¹Weiter scheidet der Kulturlandplan die Naturschutzzone Steinerkanal aus: Fliessgewässer mit Grundwasseraufstoss, sogenannter Steinerkanal (Bezeichnung im Plan: grober Punktraster)

- oberer Abschnitt
vom Giessenschachen bis zur Fabrikanlage (ehemalige Spinnerei), Kanal mit bestockten Uferbereichen, angrenzenden Waldstreifen und zusätzlichem Waldareal mit Waldtümpel an der Gemeindegrenze Rapperswil/ Rohr.
- unterer Abschnitt
vom Wehr der Fabrikanlage bis zur Mündung in die Aare, Kanal mit bestockten Uferbereichen, angrenzenden Waldstreifen zusätzlichem Waldareal im Mündungsbereich und Waldtümpel im Gebiet „Bifig“.

²In der Naturschutzzone Steinerkanal ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Ergänzend zu § 16 Abs. 2 sind Campieren und Feuer entfachen verboten. Wasserbauliche Massnahmen sind nur in zwingenden Fällen gestattet und streng naturnah auszuführen. Die Detailbestimmungen für Nutzung und Unterhalt werden mit dem Aarg. Baudepartement und den Gewässereigentümern in besonderen Vereinbarungen festgelegt.

³Die in die Naturschutzzone einbezogenen Waldflächen längs des Steinerkanals zeichnen sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen aus und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger 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. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 18

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 Abs. 1.

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

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 19

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend bzw. im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artensammensetzung verbessern
Waldränder	waldgrün	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand bei ökologisch wertvollen Gebieten stufgestrukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) vorlagern
Einzelbäume, Baumgruppen	grüne Punkte	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiber	blau	- Laichgebiet, Brutbiotop	- kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Erosionsränder, Schotterterrassen	Signatur + schwarzes Punkteband	- vertikale Gliederung der Landschaft erhalten	- keine Terrainveränderungen

3.5.2 Kulturobjekte

§ 20

Kulturobjekte Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden; sie sind sachgemäss zu unterhalten.

3.5.3 Geschützte Gebäude

§ 21

Gebäude mit Substanzschutz Das im Bauzonenplan violett bezeichnete Gebäude ist von kulturgeschichtlichem Wert und in seiner Substanz geschützt. Es darf nicht abgebrochen werden und ist zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 22

Materialabbauzone ¹Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand u.a.m.) bestimmt.

²Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden, sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regelt Art. 24 RPG.

Spitzbirli ⁵Die abgebauten Flächen im Gebiet "Spitzbirli" sind gemäss Baubewilligung aufzufüllen und für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren; für den in der Oe-Zone liegenden Teil gelten die Bestimmungen von § 12. Mindestens 10 % der Fläche der bestehenden Abbauzone bzw. 15 % der Erweiterungsfläche sind naturnah zu gestalten. Das geschützte Naturobjekt "Erosionsrand / Schotterterrasse" ist bei der Rekultivierung als Geländeform wiederherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe ⁶Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

3.6.2 Spezialzone Kies- und Betonwerk

§ 23

Spezialzone Kies- und Betonwerk Die Spezialzone Kies- und Betonwerk ist für die Bearbeitung von Rohmaterial (Kies, Sand u.a.m.) bestimmt. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Industriezone.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

§ 24

Grünflächenziffer Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstamm-bäume u. dergl.). Begrünte Dachflächen werden zu einem Drittel, für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 25

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 26

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

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 27

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 28

Einfriedigungen ¹Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.
²Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

§ 29

Stützmauern Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen (vergl. Anhang).

4.2.5 Strassenabstand

§ 30

Stützmauern ¹Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (vergl. Anhang).

Böschungen ²Für den Böschungsabstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften für Böschungen sinngemäss.

4.3 Arealüberbauung

§ 31

Zonenzulässigkeit ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen K, MF, E, WG MF und WG E zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe sind wie folgt festgelegt:

Zone	K	MF, WG MF	E, WG E
Minimale NBF (Richtwert)	3000 m ²	4000 m ²	3000 m ²
Gebäude- / Firsthöhe	+ 2.00 m	+ 0	+ 0

²Der Zonencharakter ist zu wahren.

4.4 Gewerbe

§ 32

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 von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschoss

§ 33

Abgrabungen Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garageneinfahrten eine Abgrabung von maximal 3 m gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 34

Benützung von Privateigentum

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

²Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 35

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.

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 36

Energiesparmassnahmen

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

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 37

Ausrichtung der Wohnungen

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 38

Raummasse

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
 - Kellergeschoss mind. 2.20 m

Fenstergrössen

- Fensterfläche mind. 1/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum
 - pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

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

Balkone

³Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden, sie müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

- 3 - 4 - Zimmerwohnungen 4,5 m²
- 5 - Zimmerwohnungen 6,0 m²

Die Mindesttiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Geländer, Brüstungen, Handläufe

⁴Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 39

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 40

Anordnung der Parkplätze

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

²Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

Ein- und Ausfahrten

³Bei Strassen ohne Gehweg sind Zufahrten, sofern erforderlich, mit Minimalradien von 3.00 m (Richtwert) auszurunden.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 41

Velos, Kinderwagen

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

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze

§ 42

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 43

Ortsbildschutz

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

- Stellung (Firstrichtung)
- Grösse der Baukörper
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Dachform, Dachneigung
- Fassadengliederung
- Materialwahl, Farbe
- Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 44

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte 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.

³Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzen Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

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

⁵Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

Auffüllungen, Abgrabungen ⁶Gegenüber dem gewachsenen Terrain sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1.20 m in der Ebene und 1.60 m am Hang gestattet (Richtwert).

Waldrandbereiche ⁷Wo Bauzonen direkt an den Waldrand oder an Naturschutzzonen grenzen, dürfen in einem 50 m breiten Streifen zur Wahrung der Artenvielfalt nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

6.1.3 Materialablagerungen

§ 45

Materialablagerungen ¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

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.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 46

Ruinen, Baulücken Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 47

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 die weitere 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.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 48

Zuständigkeit

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

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

7.2 Gebühren

§ 49

Gebührenreglement

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 50

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 19.10.1982 / 03.07.1984
- b) die Bauordnung vom 19.10.1982
- c) die Nutzungsordnung vom 12.11.1996

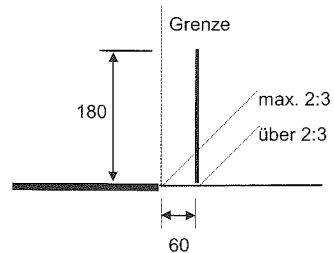
Anhang

Anhang Abstände

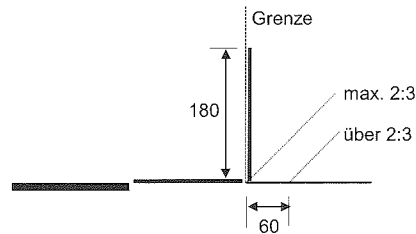
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen (§ 30)

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

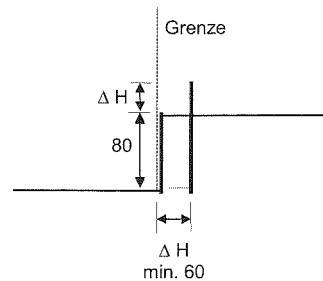


Strasse mit Gehweg

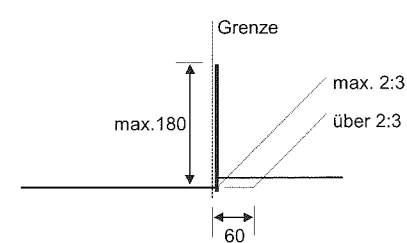


Abstände zwischen privaten Grundstücken (§ 29)

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



Anhang Natur- und Kulturobjekte

Liste der Naturobjekte im Kulturlandplan

Nr.	Standort	Objekttyp
3.01	Suhrhard	Magerstandort
3.03	Bruggerstrasse	Magerstandort
3.031	Autobahneinfahrt Nord	Magerstandort
3.04	Unterfeld	Feuchtstandort
3.05	Horlachen, Grossmatten	Baum- und Strauchhecke
3.06	Grossmatten	Bachufergehölz
3.09	Bahndamm Nordseite	Baumhecke
3.10	Bahndamm Südseite	Baumhecke
3.12	Obermatten	Baum- und Strauchhecke
3.13	Unter Bann	Baum- und Strauchhecke
3.14	Autobahnausfahrt	Baum- und Strauchhecke
3.15	Stockacker	Baumhecke
3.16	Chörberhübel	Baumhecke
3.17	Eichli	Baumhecke
3.18	Kraftwerk Rapperswil - Auenstein	Baumhecke
3.19	Geissenschachen	Baumhecke
3.20	Wolfäcker	Strauchhecke
3.24	Fuchsloch	Baumgruppe
3.25	Obermatten	Obstgarten
3.26	Obermatten	Obstgarten
3.27	Horlachen	Obstgarten
3.31	Grossmatten	Einzelbaum
3.38	Ober Bann	Einzelbaum
3.39	Aufeld bis Hard	Erosionsränder und flache Schotterterrassen
3.41	Stockhard	Kiesgrube

Liste der Kulturobjekte im Kulturlandplan

Nr.	Standort	Objekttyp
4.03	Geissenschachen	Wasserkanal / Brücke
4.04	Fahrschachen	Wuhre / alte Uferverbauungen längs der Aare

Liste der Kulturobjekte im Bauzonenplan

Nr.	Standort	Objekttyp
1	Kirchweg, östlich Pfarrhaus	Sodbrunnen. (Kant. Denkmalschutz DS)
2	Aaraustr. 2	Gasthof Bären (DS)
3	Aarestr. 20	Villa Steiner (DS)

Stichwortverzeichnis

- Abbau- und Rekultivierungsplan 10
- Abgase 19
- Abgrabungen 18
- Ablagerung von Material 18
- Abstand gegenüber dem Kulturland 12
- Abstände 12, I
- Abstellplätze 16
- Abstellraum 15
- Ackerbau 6
- Anlagen zum ökologischen Ausgleich 6
- Arealüberbauung 13
- Arealüberbauungen 2
- Auffüllungen 18
- Ausnutzung 3
- Ausrichtung der Wohnungen 15
- Aussenraum 17
- Aussenraumgestaltung 18
- Aussenwände - Isolation 15
- Ausstattung 16

- Balkone 16
- Balkonflächen 16
- Baugesuche
 - zusätzliche Unterlagen 17
- Baukuben 17
- Baulücken 19
- Bauvorschriften 14
- Bauvorschriften - technische 14
- Bauweise 4
- Bauzonen 3
- Beweidung 7
- Bezug von Wohnungen 16
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 16
- Bienenhäuschen 9
- Böschungen 13, 18, I
- Brunnen 14
- Brüstungen 16
- Büros 13

- Dachflächen begrünt 11
- Dachflächenfenster 15
- Dachform 17
- Dachneigung 17
- Definitionen 11
- Dienstleistungen 5
- Düngung 7

- Ein- und Ausfahrten 16
- Ein- und Zweifamilienhäuser 4
- Einfriedigungen
 - Entlang Baugebietsgrenze 12
- Einfriedigungen 12, 17, I
- Einwirkungen 19
- Einzäunungen 9
- Einzelbäume 10
- Empfindlichkeitsstufe 3, 6, 11
- Energiesparmassnahmen 15
- Erosionsränder 10

- Ersatzaufforstungen 6
- Erschliessung 2, 14
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 19
- Expertisen 20

- Fahrnisbauten 9
- Farbe 17
- Farbmuster 17
- Fassadengliederung 17
- Fenstergrössen 15
- Feuchtgebiet 7
- Firshöhe 3
- Firstrichtung 17
- Form der Baumasse 17
- Freihaltezone 3, 6
- Foundation 14
- Futterbau 6

- Garagen 16
- Garageneinfahrten 14
- Garagenvorplatz 16
- Gartenbau 6
- Gartenflächen 16
- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden
 - Bauten 12
- Gebäudehöhe 3, 6
- Gebäuelänge 3
- Gebühren 20
- Gehweg 13
- Geländer 16
- Geltungsbereich 1
- Gemüsebau 6
- Geruch 19
- Gesamtkonzept 3
- Geschützte Gebäude 10
- Gestaltungsplan 2
- Gewerbe 4, 5, 13
- Gewerbezone 3, 5
- Gliederung der Baumasse 17
- Grenz- und Gebäudeabstände 15
- Grenzabstand 3, 12
- Grenzabstand - Ungleichverteilung 12
- Grünflächenziffer 3, 11

- Hagelschutznetze 9
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht 1
- Handläufe 16
- Handwerks- und Gewerbebetriebe 13
- Hauseingänge 14
- Hecken 9
- Hochstammbäume 11
- Hydranten 14

- Industriezone 3, 5, 11
- Inventare 2
- Isolation 14, 15

- Kabelverteilkasten 14
- Kernzone 3, 4
- Kinderwagen 16
- Kleinbetriebe 13
- Kommissionen 19
- Konstruktion 14
- Kulturobjekte 10, II

- Läden 13
- Lampen 14
- Landschaftsschutzzone 9
 - Bienenhäuschen 9
 - Einzäunungen 9
 - Fahrnisbauten 9
 - Hagelschutznetze 9
 - Terrainveränderungen 9
 - Weideunterstände 9
- landwirtschaftliche Bauten 4, 5
- Landwirtschaftszone 6, 11
 - Bauten 6
- Lärm 19
- Leitungsmaste 14

- Magerwiese 7
- Magerwiesen 11
- Materialabbauzone 5, 10
- Materialablagerungen 18
- Materialangaben 17
- Materialwahl 17
- Mauern ausserhalb des Baugebietes 12
- Mehrfamilienhäuser 4, 15, 16
- Mischzonen 4, 5
- Modelle 17

- Naturobjekte 9, II
- Naturschutzzone Steinerkanal 8
- Naturschutzzonen im Kulturland 7
- Nebenräume 15

- Obstbau 6
- Oe Spitzbirrli 5
- Ortsbildschutz 17

- Parkplätze - Anordnung 16
- Personenunterstände 14
- Privateigentum - Benützung 14
- Prüfung von Gesuchen 19

- Rand des Baugebietes 18
- Rauch 19
- Raummasse 15
- Rebbau 6
- Richtpläne 2
- Richtwert 4, 13
- Ruinen 19
- Russ 19

- Schotterterrassen 10
- Schutzobjekte 9
- Schutzzonen 7
- Sicherheit 14
- Siedlungsentwicklung 2
- Sondernutzungsplan 2
- Spezialzone Kies- und Betonwerk 11

- Spezialzone Kieswerk 3
- Spielplätze 17
- Spitzbirrli 11
- Staffelung der Baumasse 17
- Staub 19
- Steinerareal 5
- Steinerkanal 8
- Stellung 17
- Strahlen 19
- Strassen - Benennung 14
- Strassenabstand 13
- Strassennumerierung der Bauten 14
- Strassenraum 17
- Stützmauern 12, 18, I
 - Strassenabstand 13
- Substanzschutz 10

- Terrain- und Umgebungsgestaltung 17
- Terraingestaltung 18
- Terrainsicherungen 18
- Terrainveränderungen 7, 9, 18
- Terrassenflächen 16
- Tierhaltung 6

- Übergeordnetes Recht 1
- Uferschutzstreifen und Uferschutzflächen 7
- Umgebungsarbeiten 18
- Umgebungsplan 6, 17
- Umweltschutz 19
- Untergeschoss 14

- Velos 16
- Verfahren 19
- Verfahrenskosten 20
- Verkehrs- und Werkleitungstafeln 14
- Vollzug 19
- Vollzugskontrollen 19

- Waldrand 9
- Waldrandbereiche 18
- Weideunterstände 9
- Weiher 10
- Wohn- und Gewerbezone 3, 4, 5
- Wohnhygiene 15
- Wohnzone 3
- Wohnzonen 4

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 5
- Zonenübersicht 3
- Zonenvorschriften 3
- Zufahrten 16
- Zuständigkeit 19

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich	1
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
1.2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	2
2.1 Planungsgrundsätze	2
2.2 Sondernutzungsplanungspflicht	2
2.3 Weitere Planungsinstrumente	2
3 Zonenvorschriften	3
3.1 Bauzonen	3
3.1.1 Zonenübersicht	3
3.1.2 Kernzone	4
3.1.3 Wohnzonen	4
3.1.4 Mischzonen	4
3.1.5 Gewerbezone	5
3.1.6 Industriezone	5
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
3.1.8 Freihaltezone	6
3.2 Landwirtschaftszonen	6
3.2.1 Landwirtschaftszone	6
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	6
3.3 Schutzzonen	7
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	7
3.4 Überlagerte Schutzzonen	8
3.4.1 Landschaftsschutzzone	8
3.5 Schutzobjekte	9
3.5.1 Naturobjekte	9
3.5.2 Kulturobjekte	10
3.5.3 Geschützte Gebäude	10

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	10
3.6.1 Materialabbauzone	10
3.6.2 Spezialzone Kieswerk	11
4 Definitionen	11
4.1 Ausnützung	11
4.1.1 Weitere Nutzungsziffern	11
4.2 Abstände	11
4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland	11
4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände	11
4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	12
4.2.4 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken	12
4.2.5 Strassenabstand	12
4.3 Arealüberbauung	13
4.4 Gewerbe	13
4.5 Geschosse	13
4.5.1 Untergeschoss	13
5 Bauvorschriften	14
5.1 Erschliessung	14
5.1.1 Benützung von Privateigentum	14
5.2 Technische Bauvorschriften	14
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	14
5.2.2 Energiesparmassnahmen	14
5.3 Wohnhygiene	15
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen	15
5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	15
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
5.4 Ausstattung	16
5.4.1 Abstellplätze	16
5.4.2 Velos, Kinderwagen	16
5.4.3 Spielplätze	16
6 Schutzvorschriften	17
6.1 Ortsbildschutz	17
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	17
6.1.2 Aussenraumgestaltung	17
6.1.3 Materialablagerungen	18
6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung	18

6.3 Umweltschutz	18
6.3.1 Einwirkungen	18
7 Vollzug und Verfahren	19
7.1 Zuständigkeit	19
7.2 Gebühren	19
8 Schluss- und Übergangsbestimmung	20
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	20

Anhang

Stichwortverzeichnis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinschreiber:

M. Baldesberger

H. Zuber

Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am
26. März 2002.