

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 19.März 1997 / 16. April 2007

Öffentliche Auflage vom: 16. Juni - 15. Juli 1997 / 23. April - 22. Mai 2007

Beschluss Gemeindeversammlung: 21. November 1997 / 15. Juni 2007

Genehmigung: Grosser Rat des Kantons Aargau
8. September 1998

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Neben der Bau- und Nutzungsordnung sind der Kulturlandplan 1:5000 und der Bauzonenplan 1:2000 grundeigentumsverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 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

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

Die im Bauzonenplan bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Für die Flächen in der Zone W 1 ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W 1	0.30	7.00 m	12.00	5.00 m	---	---	II	§ 6
Wohnzone W 2	0.45	7.00 m	12.00	4.00 m	---	15.00 m	II	§ 6
Wohnzone W 3	0.60	10.00 m	15.00 m	5.00 m	7.00 m	25.00 m	II	§ 6
Wohn- und Gewerbezone WG 2	0.55	7.00 m	12.00 m	4.00 m	---	25.00 m	III	§ 7
Wohn- und Gewerbezone WG 3	0.70	10.00 m	15.00 m	5.00 m	7.00 m	25.00 m	III	§ 7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA							II/III	§ 8

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

Wohnzonen W 1, W 2 und W 3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Wohnzone W 1 ist für freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Der Einbindung in die Landschaft ist durch eine sorgfältige Umgebungsgestaltung und Bepflanzung besonders Rechnung zu tragen.

³ Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauten bis maximal 30 m Gesamtlänge sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 7

Wohn- und Gewerbe-
bezonen WG 2 und
WG 3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 und WG 3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In der Zone WG3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und zusammen mit der Bepflanzung in einem Umgebungsplan bewilligen zu lassen.

⁴ Innerhalb der rot bandierten Fläche sind keine Wohnungen zulässig.

⁵ Innerhalb der orange bandierten Fläche dürfen bestehende Bauten zonengemäss genutzt, umgebaut oder im Rahmen des bisherigen Volumens ersetzt werden. Die Änderung bzw. Ergänzung befestigter Außenflächen ist nur soweit zulässig, als das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

§ 8

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

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

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

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 9

Landwirtschaftszone
L

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

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

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

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

⁴ Für 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 Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁶ Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde möglich sind.

⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 10

Materialabbauzone
M

¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss Kantonailem Abbaudekret erteilte Bewilligung voraus.

³ Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus entscheidet das Kant. Baudepartement auf der Grundlage von Art. 22 des Raumplanungsgesetzes.

⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone resp. der Forstgesetzgebung (Chaltbrunneboden).

⁵ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. Die Wiederherstellung ist im Rahmen des Gesamtabbauplans nach kantonalem Abbaudekret zu regeln. Die Entschädigung für den Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Abbaubewilligungsverfahren zu regeln.

⁶ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche resp. forstliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

§ 11

Kieswerkzone K

¹ Die der Materialabbauzone überlagerte Kieswerkzone ist bestimmt für Kieswerke, Kies- und Betonaufbereitungsanlagen sowie produktionsverwandte Betriebe. Wohnungen sind nur soweit zulässig, als diese für die Überwachung des Betriebes notwendig sind.

² Bauweise, Ausnützungsziffer und Gebäudelänge sind frei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20.00 m. Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile sind möglich, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet das Kant. Baudepartement.

³ Bei Bauten, die von ihrer Grösse oder Lage her die Umgebung oder das Ortsbild wesentlich beeinflussen, können Auflagen bezüglich Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers erlassen werden.

⁴ Der Grenzabstand entspricht der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.

⁵ Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist eine Schutzbepflanzung in einer Breite von 4.00 m mit einheimischen Büschen und Bäumen anzulegen. Die Schutzbepflanzung kann auch als Hecke gestaltet werden.

3.3 Schutzzonen

§ 12

Naturschutzzonen

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

² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

§ 13

Trockenstandorte

In den als Trockenstandorte bezeichneten Magerwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten und gefördert. Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist nicht gestattet, ebenso die Beweidung, Be- und Entwässerung, Aufforstung und der Umbruch. Zulässig ist die Nutzung als Heuwiese, sofern der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni ausgeführt wird. Das Schnittgut ist abzuführen. Vereinbarungen zwischen dem Kanton resp. der Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

3.4 überlagerte Schutzzonen

§ 14

Landschaftsschutzzone

¹ Die 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.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 9 Abs. 1.

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

§ 15

Landschaftsschonzone Dornach/Girix

¹ Die Landschaftsschonzone Dornach/Girix ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Freihaltung des Talbodens und des erweiterten Vorfeldes des Moränenhügels von grösseren Bauten und Terrainveränderungen.

² Zulässig sind Bauten bis zu 100 m² Grundfläche, Anlagen oder Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) von weniger als 200 m² sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), wenn sie der Grundnutzung gemäss § 9 Abs. 1 entsprechen, auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

Ortsbildschutzperimeter Wittwil

Die beiden Ortsbildschutzperimeter Wittwil bezeichnen zwei besonders wertvolle, je eine Strassengabelung betonende Häusergruppen. Die allgemeinen Anforderungen an die Ortsbildgestaltung gemäss § 35 gelten in besonderem Mass. Der Gestaltung der Aussenräume ist spezielle Sorgfalt angedeihen zu lassen.

§ 17

Naturschutzzone Wald

¹ Die im Kulturlandplan eingetragene Naturschutzzone Wald zeichnet sich durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen aus und umfasst Lebensräume seltener, gefährdeter und damit schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

² Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen, wobei wo immer möglich die Naturverjüngung anzuwenden ist. Es ist auf einen angemessenen Totholzanteil zu achten. Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald im Naturschutzreglement festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

§ 18

Uferschutzstreifen	<p>¹ Zum Schutz des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung werden im Kulturland und im Baugebiet entlang von Gewässern Uferschutzstreifen ausgeschieden:</p> <p>a) Im Kulturland durch eine symbolische Bezeichnung von 3 m Breite je nach Topographie, je von der Uferlinie aus (mittlerer Sommerwasserstand).</p> <p>b) Im Baugebiet durch eine Schraffur, deren Breite angegeben ist.</p> <p>² Innerhalb des Uferschutzstreifens sind mit Ausnahme notwendiger öffentlicher Erschliessungsbauten keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.</p> <p>³ Der Uferschutzstreifen soll naturnah gehalten und gestaltet werden. Das Pflügen sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist verboten.</p> <p>⁴ Die Ufer der Suhre mit ihrer Bestockung sind geschützt. Für die Bestockung ist ein Streifen von mindestens 3 m freizuhalten.</p>
--------------------	--

3.5. Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte	<p>¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p>
Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen	<p>² Eine Beseitigung liegt bei Gehölzen und Hecken insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat die Bewilligung für eine Beseitigung unter der Voraussetzung erlauben, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölz bedarf einer Bewilligung durch das Kant. Baudepartement.</p> <p>³ Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. Zum Zweck der Pflege und Erneuerung darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden.</p> <p>⁴ Der Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen umfasst nebst der bestockten Fläche eine allseitige Pufferzone von 2 m. Innerhalb dieses Bereichs sind Massnahmen, welche das Schutzobjekt beeinträchtigen (insbesondere Düngen und Verwendung von chemischen Vertilgungsmitteln) verboten.</p>
Einzelbäume	<p>⁵ Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen. Bei Überalterung hat der Ersatz mit gleichartige Bäumen zu erfolgen.</p>
Waldränder	<p>⁶ Bei der Pflege und Verjüngung der Waldränder ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum anzustreben.</p>

§ 20

- Geologische Objekte ¹ Die im Kulturlandplan aufgeführten geologischen Objekte (Hohlweg und Sandsteinbrüche) dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Weiterabbau, Rekultivierung sowie Materialablagerungen sind verboten.
- Archäologische Fundstellen ² Die bis heute bekannten archäologischen Fundstellen sind im Landschaftsinventar resp. im Bauzonenplan festgehalten. Bei Grabarbeiten im Bereich dieser Fundstellen, bei welchen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, haben die Gemeindebehörden die Kantonsarchäologie zu verständigen.
- ³ Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

§ 21

- Kulturobjekte ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.
- ² 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.

4. Definitionen

§ 22

- Gewerbe ¹ Als nicht störendes 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.
- ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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^{bis}

- Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 23

Ausnützung

Neben den gemäss § 9 ABauV nicht anrechenbaren Flächen müssen folgende Elemente nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden:

- Erdgeschossflächen, die der Erschliessung eines Gebäudes speziell für Rollstuhlbenützer dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.
- Wintergärten, die als passives Sonnenenergienutzungssystem ausgerüstet und unbeheizt sind, bis 10 m² pro Wohnung. Bei grösseren Wintergärten, welche die vorgenannten Bedingungen erfüllen, zählt die 10 m² übersteigende Fläche zur BGF.
- Flächen von Räumen in zulässigen Dachgeschossen, deren Kniestockhöhe 1.20 m nicht übersteigt.

§ 24

Mehrlängenzuschlag

Wird die in der Tabelle unter § 5 festgehaltene Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen reduziert sich die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Gebäudelänge um das Mass des Rücksprunges.

§ 25

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 38 BNO einholen.

² Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Bei einem entsprechenden Bauvorhaben ist sie dem Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 26

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

§ 27

Wegrecht-
parzellen

Wegrechtparzellen und parzellierte öffentliche Fuss- resp. Radwege werden bezüglich der Abstände wie Gemeinde- und Privatstrassen behandelt. Wo keine Parzellierung bzw. kein Grundbucheintrag vorhanden ist, gelten für Fusswege 1.00 m, für Radwege 2.50 m und für Fahrwege 3.00 m Breite.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 28

Benennung

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

Übernahme von
Privatstrassen

² Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

Benützung von Pri-
vateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden 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

§ 29

Allgemeine Anfor-
derungen

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

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

§ 30

Energiesparmassnahmen

¹ Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 31

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.

§ 32

Raummasse

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe:

- Vollgeschoss min. 2.30 m
- Dachgeschoss min. 2.30 m auf min. 5 m² Fläche

Fensterflächen

Fensterfläche

min. 1/10 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m². Die Fenster müssen ins Freie führen.

Abstellräume

Abstellräume in Mehrfamilienhäusern

Pro Wohnung:

- für eine 1-Zimmer-Wohnung min. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer zusätzlich 1 m²

Balkone

² Wohnbalkone in Mehrfamilienhäusern haben für 3- und 4-Zimmerwohnungen eine Fläche von min. 4.50 m², bei grösseren Wohnungen eine solche von min. 6.00 m² und eine Tiefe von 1.50 m aufzuweisen.

Velos, Kinderwagen

³ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Container

⁴ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze zu schaffen.

§ 33

Spielplätze

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. 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 sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

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

§ 34

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohn- sowie Wohn- und Gewerbe-zonen zulässig und erfordern folgende minimalen, zusammenhängenden Landflächen:

- W1: 2'500 m²
- W2: 2'500 m²
- W3: 3'000 m²
- WG2: 2'500 m²
- WG3: 3'000 m²

² Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen sind einzuhalten, ebenso die zonengemässen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken. Abweichungen bei den internen Abständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnutzungsziffern:

- W1: 0.40
- W2: 0.50
- W3: 0.65
- WG2: 0.60
- WG3: 0.75

6. Schutzvorschriften

§ 35

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung (Grösse, Proportionen und Verteilung der Fassadenöffnungen, Fensterunterteilungen usw.), 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. Die Neigung von Dachflächen soll in der Regel zwischen 30 und 45° a.T. liegen.

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 ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 36

Umgebungsgestaltung

¹ Das 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 die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer 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.

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 37

Einwirkungen

¹ Jedermann 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. 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 durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 38

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

§ 39

Gebührenreglement Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Anhang 2.

§ 40

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zu Vollzug Naturschutz mit detaillierten Bestimmungen für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutz-zonen und -objekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 41

Aufhebung bishe- Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau-und Nutzungsord-
rigen Rechts nung vom 26. November 1993 aufgehoben.

9. Anhänge

- Anhang 1: Form und Inhalt von Baugesuchen
- Anhang 2: Gebührenreglement
- Anhang 3: Richtlinien zum Vollzug Naturschutz
- Anhang 4: Liste der geschützten Kulturobjekte
- Anhang 5: Schutzzonenreglement für die Quellfassungen
Lochmatt und Lochhof

**Gemeinde Staffelbach
Form und Inhalt von Baugesuchen**

Gestützt auf § 60 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau resp. § 31 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz erlässt die Gemeinde Staffelbach folgende Richtlinie für die Form und den Inhalt von Baugesuchen:

§1

Baugesuch Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung gemäss § 59 des Kant. Baugesetzes resp. § 30 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz einer Baubewilligung bedürfen, ist ein Baugesuch einzureichen. Das entsprechende Gesuchsformular kann bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Es ist vollständig und wahrheitsgetreu auszufüllen, vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Projektverfasser zu unterzeichnen und 1-fach einzureichen.

§2

Planbeilagen 1 Für Hochbauten sind folgende, technisch korrekt ausgeführte, im Format A\4 gefaltete sowie vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne 2-fach einzureichen:

Situationsplan 1:500/1:1000 des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Bezirksgeometer nachgeführten, datierten Kopie des Katasterplanes. Einzutragen sind die projektierten Bauten oder Bauteile, deren wichtigste Aussenmasse, die Grenz- und Gebäudeabstände, die wichtigsten Aussenanlagen inklusive Zufahrten sowie die Anschlüsse an die Kanalisation, die Wasser- und Energieversorgung.

Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit sämtlichen Grundrissen und Ansichten sowie den zum Verständnis des Projektes nötigen Schnitten. Im Grundriss des untersten Geschosses sind die Abwasseranlagen, im Erdgeschoss die Umgebungsgestaltung sowie in allen Schnitten und Ansichten der bestehende und der projektierte Terrainverlauf einzutragen. Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, die Zweckbestimmung der Räume, Treppen- und Korridorbreiten, Boden- und Fensterflächen, Feuerstellen und Kaminquerschnitte enthalten. In den Plänen ist die absolute Höhe über Meer der Kote +/- 0.00 anzugeben.

2 Für alle übrigen Bauten und Werke ist auf jeden Fall ein Situationsplan gemäss Abs. 1a) einzureichen. Art und Umfang der Projektpläne richten sich nach der Art des Bauvorhabens.

3 Bei Umbauten sind die Bauteile wie folgt farblich zu differenzieren:

bleibende Bauteile:	schwarz
abzubrechende Bauteile:	gelb
neue Bauteile:	rot

4 Für unbedeutende bauliche Vorkehren kann der Gemeinderat eine vereinfachte Planeingabe gestatten.

5 Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden dem Gesuchsteller vor der Auflage und Publikation des Gesuches zur Ergänzung und Korrektur zurückgegeben.

§3

Ergänzende Planunterlagen für bestimmte Bauvorhaben

1 In Ergänzung zu den gemäss § 2 erforderlichen Planunterlagen sind bei folgenden Bauvorhaben zusätzlich einzureichen:

2 Bei Zu- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen: Kotierte Längen- und Querprofile bis Mitte Strasse im Massstab 1:100

3 Bei Mehrfamilienhäusern: Umgebungsplan im Massstab 1:100 mit allen Hart- und Grünflächen und Bezeichnung ihrer Zweckbestimmung, Umfang und schematische Ausstattung von Kinderspielflächen, Bäume und wichtige Bepflanzungselemente sowie Abstell- und Containerstandplätze. Der Plan hat alle massgebenden Höhenkoten zu enthalten.

4 Bei Arealüberbauungen: Im Umgebungsplan gemäss Abs. 3 sind zusätzlich die Flächen und vorgesehenen Massnahmen für den ökologischen Ausgleich zu bezeichnen.

5 Bei Bauten an Kantons- und Nationalstrassen, an öffentlichen Gewässern sowie bei Bauten, welche die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) überschreiten: 4 zusätzliche Situationspläne sowie ein zusätzlicher Satz Projektpläne.

6 Bei Zivilschutzbauten: Ausgefülltes Gesuchsformular sowie Ausführungspläne 1:50 im Doppel

7 Bei Bauten mit industriellen und gewerblichen Arbeitsplätzen: Ausgefülltes Gesuchsformular KIGA sowie zwei zusätzliche Plansätze.

8 Bei Feuerungs- und Tankanlagen: Ausgefülltes Gesuchsformular sowie 2 zusätzliche Plansätze.

9 Bei Bauten, welche einer kantonalen Brandschutzbewilligung bedürfen (Einstellhallen, Räume mit grosser Personenbelegung usw.): Ausgefülltes Gesuchsformular sowie ein zusätzlicher Plansatz

10 Bauten ausserhalb Baugebiet: Zusätzlicher Plansatz mit vollständigen Angaben betr. Entwässerung

§4

Berechnungen
und Nachweise

Dem Baugesuch sind folgende Berechnungen und Nachweise beizulegen:

17

- **Detaillierte, überprüfbare Berechnung der zulässigen und gemäss Projekt effektiv erreichten Ausnützungsziffer, sofern das Bauvorhaben zur Bruttogeschossfläche zählt oder diese verändert.**
- **Berechnung der erforderlichen Pflichtparkplätze, sofern das Bauvorhaben mehr als 5 Parkplätze aufweist.**
- **Berechnung der erforderlichen Spielplatzflächen bei Mehrfamilienhäusern**
- **Ausgefülltes Formular "Energetischer Nachweis" inkl. zugehörige Berechnungsunterlagen, sofern das Baugesuch beheizte Räume, Lüftungstechnische Anlagen, Aussenheizungen oder beheizte Schwimmbäder betrifft.**
- **Vollständige Angaben über die Aussenlärmbelastung, sofern Grund zur Annahme besteht, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten sein könnten (Art. 34 und 36).**
- **Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (LRV) für Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen.**
- **Grundbuchauszug der Parzelle, sofern für die Beurteilung des Baugesuches von Bedeutung (Grenzbaurechte, Wegrechte usw.)**

§5

Weitere Unterlagen

§

Anhang 2 zur Bau- und Nutzungsordnung

Gestützt auf § 5 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Aargau und § 39 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung erlässt die Gemeinde Staffelbach folgendes Gebührenreglement in Bausachen:

§ 1

Bewilligungs- und Kontrollgebühren Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide und Baukontrollen sind folgende einmaligen Gebühren zu entrichten:

a) Kommunale Gebühr Baubewilligungen: In der Regel 2‰ der Bausumme, mindestens aber Fr. 100.--.Ergeben sich zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme grössere Differenzen, kann der entsprechende Betrag nachbelastet werden.

b) Kommunale Gebühr für Vorentscheide: In der Regel 0.5‰ der geschätzten Bausumme, mindestens aber Fr. 50. Dieser Betrag wird an die Kosten eines nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens nicht angerechnet.

c) Gebühren für allfällige Nachkontrollen nach Aufwand.

d) Für geringfügige Bauvorhaben sowie für die Beurteilung von Nachträgen zu Baueingaben betragen die Gebühren Fr. 50.--.

§2

Minder- und Mehraufwendungen

¹ Wird ein Baugesuch nicht bewilligt oder erfordert ein Verfahren einen ungewöhnlich geringen Aufwand, kann die Gebühr angemessen reduziert werden.

² Ausserordentliche Mehraufwendungen, insbesondere infolge mangelhafter Gesuchsunterlagen, können dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt werden.

§3

Fälligkeit

Die Gebühren werden fällig, sobald der gemeinderätliche Entscheid rechtskräftig ist. Dies gilt auch dann, wenn von der erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

§4

Zusätzliche Ver-
fahrenskosten

Soweit die entsprechenden Kosten im Rahmen eines Verfahrens anfallen, werden dem Gesuchsteller zusätzlich zu den ordentlichen Gebühren gemäss § 1 die folgenden Aufwendungen in Rechnung gestellt:

- Publikation des Baugesuches
- Teilbewilligungen kantonaler Amtsstellen
- Fachgutachten
- Zusatzprüfungen durch externe Fachleute
- Spezielle Kontrollen und Messungen

§5

Benützung von
öffentlichem Grund

Für die Benützung von öffentlichem Grund im Rahmen von Bauarbeiten kann je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 20.-- bis Fr. 1'000.-- erhoben werden. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen auf Kosten des Verursachers.

§6

Inkrafttreten,
Aufhebung bis-
herigen Rechts

Dieses Reglement tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft. Es ersetzt § 16 der Bau- und Nutzungsordnung vom 21. November 1997.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

DATUM ERGÄNZEN

Einwohnergemeinde Staffelbach

Der Gemeindeammann:

R. Wirth

Der Gemeindeschreiber:

M. Wüthrich

ANHANG 3

Richtlinien zum Vollzug Naturschutz

§ 1 Zweck
Zweck dieses Reglements ist es, die in der Nutzungsordnung formulierten Schutzziele umzusetzen und die darin nur grob umrissenen notwendigen Unterhaltsmassnahmen festzulegen. Es soll damit dazu beitragen, die mit der Nutzungsplanung geschützten Lebensräume von seltenen und bedrohten Pflanzen- und Tierarten, Pflanzen- und Tiergemeinschaften langfristig und ungeschmälert zu erhalten und wenn nötig zu verbessern.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Naturschutzzonen, Verbot von Beeinträchtigungen
¹ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

Ausnahmen
² Naturschutzzonen dürfen betreten werden für Unterhaltsarbeiten, für die Überwachung, für wissenschaftliche Untersuchungen und für geführte Exkursionen.

§ 3 Kennzeichnung
Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzonen.

§ 4 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege
Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Die Unterhaltsmassnahmen an den Naturschutzzonen sind Sache der Grundeigentümer oder können gegen Entschädigung dem Natur- und Vogelschutzverein Staffelbach übertragen werden. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

II. AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN GEBIETEN UND OBJEKTEN

§ 5. Hochstammobstbestände

Das Landschaftsbild wird teilweise von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand muss erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind innert angemessener Frist durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Nussbäume sind immer durch solche der gleichen Gattung zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen.

§ 6 Hecken, Gebüschgruppen, Feld- und Ufergehölze (Art. 53 BO)

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Gehölze und Uferbestockungen sollen periodisch (Rhythmus von 5 - 8 Jahren) und abschnittsweise ausgelichtet werden. Die ausschlagkräftigen Arten Hasel, Esche und Schwarzerle können auf den Stock gesetzt werden, doch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal geschlagen werden. Andere Arten sind lediglich zurückzuschneiden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

² Die Gemeinde fördert die Umwandlung arten armer Hecken, die Neuanlage von Hecken sowie Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Gehölze.

§ 7 Geschützte Einzelbäume

Unterhaltsarbeiten an geschützten Einzelbäumen (Aufasten etc.) können durch den Grundeigentümer oder auf Verlangen des Grundeigentümers gegen Entschädigung durch das Gemeindeforstamt vorgenommen werden.

§ 8 Ersatz Hecken, Feldgehölze und Einzelbäumen

Pflanzungen für den Ersatz abgehender Hecken, Feldgehölze oder Einzelbäume sind unter Aufsicht des Gemeinderates oder des von ihm beauftragten Organs vorzunehmen.

§ 9 Geologische Schutzobjekte (Art. 54 BO)

Die geologischen Schutzobjekte (Friedlistall, Böhl, Götsch, Ankenberg, Bottenwilerstrasse, Bohlistrasse, Säulengrotten, Stolten) sind von kultureller Bedeutung. Jegliche Ablagerungen sind verboten.

III. VOLLZUGSBESTIMMUNGEN

- § 10 Ausnahmen Der Gemeinderat ist berechtigt, unter sichernden Bedingungen Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Nutzungsordnung zuzulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse, insbesondere höhere öffentliche Interessen, dies rechtfertigen.
- § 11 Vollzug ¹ Der Vollzug dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, soweit er nicht Sache der Grundeigentümer ist. Er kann einzelne Aufgaben einer kommunalen Natur- und Landschaftsschutzkommission oder einer privaten Organisation übertragen.
- ² Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen beim Baudepartement Beschwerde geführt werden.
- § 12 Inkrafttreten,
Revision ¹ Dieses Reglement tritt sofort in Kraft.
- ² Revisionen einzelner Bestimmungen können im Einvernehmen mit dem Baudepartement/Abteilung Raumplanung erfolgen.

ANHANG 4

Liste der geschützten Kulturobjekte

Die aufgeführten Nummern beziehen sich auf das Kulturgüter-Inventar der Gemeinde Staffelbach

A. GEBÄUDE

1. Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr. 10	Wohnhaus	Bottenwilerstrasse 135, Christian Müller-Baumann, Wittwil
Nr. 11	Wohnhaus (altes Schulhaus)	Bottenwilerstrasse 137, Fritz und Marianne Hauri-Rössler, Staffelbach
Nr. 12	Speicher	Dorfstrasse 131, Georg Ackermann, Schlossrued
Nr. 14	Wohnhaus (alte Post)	Dorfstrasse 123, Georg Ackermann, Schlossrued
Nr. 16	Wohnhaus	Dorfstrasse 125, Gertrud Egli-Walti, Wittwil
Nr. 17	Speicher	Dorfstrasse 127, Hans Rudolf Hochuli, Wittwil
Nr. 33	Wohnhaus	Stammrain 69, Heinrich Dätwyler-Schüttel, Staffelbach
Nr. 39	Zehntenhaus	Milchgasse 8, Ortsbürgergemeinde Staffelbach
Nr. 47	Wohnhaus	Bühl 53, Ulrich Stalder-Scheidegger, Staffelbach
Nr. 49	Wohnhaus	Bühl 49, Erben Iwan Morgenthaler, Staffelbach
Nr. 57	Alte Mühle	Mühle 26 Staba SA, Staffelbach

2. Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung

Nr. 2	Bauernhaus	Dorfstrasse 113, Ursula Huggler-Leu, Wittwil
Nr. 8	Bauernhaus	Bohlstrasse 144, Daniel Leu, Wittwil
Nr. 13	Scheune	Dorfstrasse 122, Georg Ackermann, Schlossrued
Nr. 15	Wohnhaus	Dorfstrasse 129, Hans Rudolf Hochuli, Wittwil
Nr. 24	Schulhaus	Dorfstrasse 171, Einwohnergemeinde Staffelbach
Nr. 32	Speicher	Stammrain 71, Heinrich Dätwyler-Schüttel, Staffelbach
Nr. 35	Wohnhaus	Stammrain 65, Dätwyler Thomas, Staffelbach
Nr. 36	Alte Sägerei	An der Suhre 10, Fritz Hauri-Rössler
Nr. 37	Wohnhaus	An der Suhre 11, Edgar Bär-Wälty, Staffelbach
Nr. 38	Hochstudhaus	Bühl 56, Edith Riedl-Fässler, Staffelbach
Nr. 41	Bauernhaus	Kirchgasse 4, Heinz Graber-Kunz, Staffelbach
Nr. 46	Hochstudhaus	Bühl 56, Urs und Brigitte Holderegger, Staffelbach
Nr. 48	Wagenschuppen	Bühl 50, Erben Iwan Morgenthaler, Staffelbach
Nr. 50	Bauernhaus	Bühl 38, Kurt Aeschbach, Staffelbach
Nr. 54	Hochstudhaus	Mühleweg 12, Hans-Jakob Hürzeler, Staffelbach

A. NATUROBJEKTE

Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung

Nr. 1	Hohlweg mit Felsenkeller	Oberer Bohli, Ursula Huggler-Leu und Erben Ernst Fehlmann, Wittwil
Nr. 3	Sandsteinhöhlen	oberhalb Badi Schöffland, Gemeinde Schöffland
Nr. 7	Sandsteinbruch	An der Breiten, Ortsbürgergemeinde Staffelbach
Nr. 18	Steinbruch	An der Stolten, Walter Hirt, Kirchleerau
Nr. 19	Sandsteinbruch	Ankenberg, René Hunziker, Heinrich Dätwyler, Andres Reinhard, Staffelbach
Nr. 20	Sandsteinbruch	Gütsch, René Hunziker, Staffelbach
Nr. 44	Sandsteinhöhlen	Friedlistall, Ortsbürgergemeinde Staffelbach und mehrere private Eigentümer
Nr. 45	Sandsteinbruch	Auf dem Böhl, Hunziker AG, Moosleerau

Schutzzonenreglement für die Quellfassungen Lochmatt und Lochhof

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Art. 1.1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) vom 8. Oktober 1971, Art. 30.
- Art. 1.2 Einführungsgesetz zum Eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 11. Januar 1977, Art. 36.
- Art. 1.3 Verordnung zum Einführungsgesetz zum Eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 16. Januar 1978, Art. 8.

2. GEGENSTAND, PLANUNTERLAGEN

- Art. 2.1 Das Reglement bezieht sich auf die um die Quellfassungen Lochmatt (2 bis 6) und Lochhof der Gemeinde Staffelbach in Staffelbach ausgeschiedenen Schutzzonen.
- Art. 2.2 Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen für die ob genannten Quellfassungen bilden die Erläuterungen zum Schutzzonenreglement des Geologischen Büros Dr. H. Jäckli AG, Zürich und Baden, vom 27. März 1987. Für die definitive Begrenzung der Schutzzonen sind die Schutzzonenpläne 1: 1000 des Geologischen Büros Dr. Heinrich Jäckli AG, vom 30. Juni 1987 massgebend.

3. ZONE III, „WEITERE“ SCHUTZZONE

Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen, Bundesamt für Umweltschutz, 1982.

- Art. 3 In der Zone III gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:
- Art. 3.1 **Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, sind verboten.**
- Art. 3.2 Offene Materiallager von grundwassergefährdenden Stoffen sind verboten.
- Art. 3.3 Kiesgruben, Sandgruben, Steinbrüche etc. sind verboten.
- Art. 3.4 Auffüllungen oder Deponien sind nur mit nicht wassergefährdendem, sauberem Material zugelassen und bedürfen einer Bewilligung des Kantonalen Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz.

- Art. 3.5 Sickerschächte sind verboten.
- Art. 3.6 Die forstwirtschaftliche Nutzung ist gestattet. Die Verjüngung des Waldes hat möglichst kleinflächig zu erfolgen.
- Art. 3.7 Die Anwendung von Forstchemikalien (Pestiziden) und Düngern ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen vom grundsätzlichen Verbot sind im Einvernehmen mit der Abteilung Umweltschutz möglich. In solchen Fällen sind die im Forstkalender veröffentlichten Regeln einzuhalten.
- Art. 3.8 Die Erstellung neuer Waldwege sowie permanenter Holzlagerplätze hat im Einvernehmen mit dem Kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz, zu erfolgen. Die neu erstellten Waldwege sind mit einem Fahrverbot für Motorfahrzeuge zu belegen. Der forstwirtschaftliche Verkehr sowie Fahrten im Interesse der Wasserversorgung sind gestattet.
- Art. 3.9 Für Bauten und Anlagen wie Erholungseinrichtungen, Parkplätze, Sportanlagen usw. ist beim Kantonalen Baudepartement eine Bewilligung einzuholen. Sie kann erteilt werden, wenn das Quellwasser nachweisbar nicht gefährdet wird. Vorbehalten bleibt die Beurteilung aufgrund der bau- und forstrechtlichen Bestimmungen. .
- Art. 3.10 Landwirtschaftliche Nutzung wie Grasbau, Weidegang, Ackerbau, usw. ist unter den nachstehenden Einschränkungen erlaubt.
- Zu beachten sind die im nachgeführten Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten aufgeführten Beschränkungen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen landwirtschaftlichen Hilfsstoffen mit ausgeprägtem Sickerverhalten ist verboten. Produkte, die diesem Anwendungsverbot unterliegen, haben einen entsprechenden Hinweis auf der Packung und sind im Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis mit einem Signet g gekennzeichnet. Es gilt die gemäss Pflanzenschutzmittel- Verzeichnis laufend nachgeführte Liste (Stand 1986, vgl. Liste im Anhang).
- Das Ausbringen und Beseitigen von Dünge- und Spritzmitteln über das Mass der landwirtschaftlichen Bedürfnisse ist verboten. Insbesondere darf auch keine Jauche aufwassergesättigten, gefrorenen oder schneebedeckten Boden ausgebracht werden. Vom 10. November bis 15. März ist das Ausbringen von Jauche untersagt.
- Das Ausbringen von Klärschlamm ist verboten.

6. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN

- Art. 6.1 Waldstrassen innerhalb den Zonen I und 11 sind mit einem dichten Belag, festen Randbordüren und dichter Entwässerung zu versehen. .
- Art. 6.2 Waldstrassen innerhalb der Zone III sind mit einem hangwärts geneigten Quergefälle anzulegen und hangseits durch eine dichte Halbschale zu entwässern.
- Art. 6.3 Die Verbindungsstrasse Staffelbach- Wiliberg ist im Bereich der Schutzzone III mit einem beiderseitigen Parkverbot zu versehen.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 7.1 Für alle im vorliegenden Reglement nicht enthaltenen Nutzungsarten werden die notwendigen Grundwasserschutzmassnahmen gemäss der "Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen" des Bundesamtes für Umweltschutz 1982, jeweils im Einvernehmen mit der Abteilung Umweltschutz des Kant. Baudepartementes festgelegt und vom Gemeinderat Staffelbach verfügt.
- Art. 7.2 In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat Staffelbach im Einvernehmen mit dem Kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz, Erleichterungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und unbedeutende Abweichungen vom Reglement bewilligen.
- Art. 7.3 Die Eigentumsbeschränkungen gemäss vorliegendem Reglement sind im Grundbuch anzumerken.
- Art. 7.4 Die Schutzzonen sind in den Waldwirtschaftsplan aufzunehmen.

