

Gemeinde Ueken

Kanton Aargau



Bau - und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 29. November 2013
Teiländerung (§ 42a) 24. November 2017

Der Gemeindeammann:

Stefan Bühler

Der Gemeindeschreiberin:

Beatrice Zahnd

Genehmigung:

Genehmigt durch den Regierungsrat

Aarau, den 26. Februar 2014

Aarau, 16. Januar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 6 Zonenübersicht	3
	§ 7 Dorfkernzone D	4
	§ 8 Wohnzonen W2a / W2b	5
	§ 9 Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	5
	§ 10 Gewerbezone G	6
	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
	§ 12 Grünzone Gr	6
	§ 13 Gewässerschutzzone GeZ	7
	§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ	7
	§ 15 Hangwasserschutz	8
3.2	Landwirtschaftszonen	8
	§ 16 Landwirtschaftszone	8
	§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
	§ 18 Speziallandwirtschaftszone	9
3.3	Schutzzonen	9
	§ 19 Naturschutzzonen Kulturland	9
	§ 20 Uferschutzzone	10
	§ 21 Naturschutzzonen Wald	11
3.4	Überlagerte Schutzzonen	11
	§ 22 Landschaftsschutzzone	11
	§ 23 Freihaltegebiet Hochwasser	12
3.5	Schutzobjekte	13
	§ 24 Naturobjekte	13
	§ 25 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	13
	§ 26 Kulturobjekte	14
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	15
4.1	Störmass von Betrieben	15
	§ 27 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	15
4.2	Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen	15
	§ 28 Nettoladenfläche	15
	§ 29 Verkaufsnutzungen	15
4.3	Abstände	15
	§ 30 Gemeinde- und Privatstrassen	15
	§ 31 Kulturland	16
5	BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1	Baureife und Erschliessung	16
	§ 32 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	16
5.2	Technische Bauvorschriften	16
	§ 33 Allgemeine Anforderungen	16
	§ 34 Energieeffizienz	16
	§ 35 Beschädigte oder zerstörte Bauten	17
5.3	Wohnhygiene	17

§ 36	Ausrichtung der Wohnungen	17
§ 37	Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	17
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	17
5.4	Ausstattung	18
§ 39	Velos / Kinderwagen	18
§ 40	Spielplätze	18
§ 41	Öffentlich zugänglicher Raum	18
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	19
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	19
§ 42	Ortsbildschutz	19
§ 42a	Dachdurchbrüche	19
§ 43	Materialablagerungen	19
6.2	Umweltschutz	20
§ 44	Einwirkungen	20
§ 45	Lärmschutz	20
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	20
§ 46	Zuständigkeit	20
§ 47	Gebühren	20
§ 48	Vollzugsrichtlinien	20
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	21
§ 49	Übergangsbestimmung	21
§ 50	Aufhebung bisherigen Rechts	21
ANHANG		23
	Bauinventar	23

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

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 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 Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes
Recht

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

*Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung*

§ 4 *Aussenraum- und Umgebungsgestaltung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist 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 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 5 *Sondernutzungsplanung*

*Sondernutzungs-
planung*

¹ Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind.. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	(2)	(0.8)	(8)	○	○	○	○	○	III	§7
Wohnzone 2a	W2a	gelb	2	-	6.5	10	4	8	25	-	II	§8
Wohnzone 2b	W2b	orange	2	-	7	12	4	8	25	-	II	§8
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	2	0.6	8	13	4	8	40	0.15	III	§9
Gewerbezone	G	violett	-	-	8	13	4		40	0.15	III	§10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	○	○	II	§11
Grünzone	Gr	ocker	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§12

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

³ Die Masswerte in Klammern sind Richtwerte, sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Für das Gebiet Startle (Parzelle 559) kann bei Vorliegen einer Arealüberbauung ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden.

⁵ Bei Hanglage darf die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

⁶ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁷ In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 7 Dorfkerzone D

Dorfkerzone
D
(vgl. Anhang)

¹ Die Dorfkerzone D dient dem Erhalt der Struktur des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsnutzungen bestimmt. Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

² Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, umgebaut und erneuert werden. Der Erneuerung gleichgesetzt ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschliessendem Wiederaufbau.

³ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 42 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁴ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat mindestens 30° zu betragen.

⁵ Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Gebäudelänge durchbrochen werden. Auf anderen Dachgeschossebenen sind vereinzelt kleinere Dachdurchbrüche zulässig.

⁶ Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁷ Dachvorsprünge müssen traufseitig genügend breit sein (Richtwert 0.8 m). Sie sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen (Haupt-, Nebengebäude, Balkone usw.).

⁸ Antennen, Parabolspiegel sowie Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig.

⁹ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchsstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

¹¹ Für den Kernbereich gelten die Vorschriften und Bestimmungen des rechtskräftigen Sondernutzungsplans.

Wohnzonen
W2a / W2b
(vgl. Anhang)

§ 8 Wohnzonen W2a / W2b

¹ Die Wohnzonen W2a und W2b dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2a ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W2b ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 9 Wohn- und Gewerbezone 2 WG2

Wohn- und
Gewerbezone 2
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten und Verkaufsnutzungen bestimmt.

³ Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 10 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung, der Verkaufsnutzungen und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- b) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- c) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial (Ausnahmen nach § 43 BNO sind zulässig).

³ Wohnungen sind grundsätzlich für den Betriebsinhaber sowie für Betriebsangehörige gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zugelassen.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Flachdächer resp. flach geneigte Dächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

(vgl. Anhang)

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12 Grünzone Gr

Grünzone
Gr

¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.

² Die Grünzone Gr ist grundsätzlich von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

Gewässerschutzzone
GeZ

§ 13 Gewässerschutzzone GeZ

¹ Die Gewässerschutzzone GeZ dient dem Schutz des Gewässer-
raums des Staffelegbachs.

² Sofern nachfolgend nicht anders bestimmt, sind in der Gewässer-
schutzzone GeZ bauliche Anlagen sowie Beeinträchtigungen der
Böschungstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablä-
gerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck
zuwiderlaufende Massnahmen untersagt. Uferwege und Renaturie-
rungsmassnahmen sind zulässig.

³ Innerhalb des punktierten Bereichs sind standortgebundene Bauten
und Anlagen sowie Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gar-
tenbänke usw.) zugelassen.

⁴ Gebüsch- und Baumgruppen dürfen nicht beseitigt werden.

⁵ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG).
Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu ent-
fernen. Mulchen ist nicht gestattet.

§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwasser-
gefahrenzonen
HWZ

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungs-
zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und
Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssitua-
tion angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie
Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind
ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefäh-
rliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible
Nutzungen wie publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische La-
ger für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind
in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und
Anlagen wie publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltge-
fährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Ge-
bäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten
und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszu-
führen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.
Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch
nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmass-
nahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das
schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers
(HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm
im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 15 Hangwasserschutz

Hangwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Gewinnung von Energie aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1^{bis} und 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bestimmt.

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

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

§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone
(vgl. Anhang)

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18 Speziallandwirtschaftszone

Spezial-
landwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der Speziallandwirtschaftszone "Chrastellehof" und "Steinhof" sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 17 der Bau- und Nutzungsordnung (Bauten in der Landwirtschaftszone).

⁴ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ In den Naturschutzzonen Kulturland ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturland- oder Bauzonenplan	Schutzziele (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	Heuschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Düngung
Fromentalwiese	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Flüssigdünger Kein Stickstoff-Mineraldünger Schonende Herbstweide ab 1. Sept.

§ 20 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² Die Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 3 m auf. Gemessen wird ab der Gewässerparzellengrenze, bei nicht vermarkten Grenzen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 21 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen
 Wald

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Spezialreservat

Naturwaldgemässe
 Bestockung

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
dunkelgrün dick diagonal schraffiert	Lichter Orchideenreicher Föhrenwald	Periodische Mahd offener Teilflächen (vgl. auch Pflegevertrag)
dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser Bau- und Nutzungsordnung.

³ Von den in Absatz 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

⁴ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Freihaltegebiet
Hochwasser

§ 23 Freihaltegebiet Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb des Gefahrenhinweisgebiets gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Revitalisierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

3.5 Schutzobjekte

§ 24 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecke / Ufer- oder Feldgehölz	dunkelgrün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Stehendes Gewässer / Feuchtstandort	hellblau	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Ökologisch besonders wertvoller Waldrand	dunkelgrün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Keine vorgelagerte Aufforstung Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern

§ 25 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind von baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Gebäude mit
 Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Absatz 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 und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 26 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Ersatzvornahmen sind in Ausnahmefällen zulässig.

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
violettes Quadrat		
K1	Wegkreuz (1906), Dorfstrasse / Oberdorfstrasse	UEK913A
K2	Wegkreuz (1911), Brunngasse	UEK913B
K3	Wegkreuz (1985), Buech	UEK913C
K4	Wegkreuz (1909), Zassehalde / Chornberg	UEK913D
K5	Wegkreuz (1897), Schupflete / Kantonsstrasse nach Frick	UEK913E
K6	Wegkreuz (1897), Egg	UEK913F
K7	Wegkreuz, Hofacher	-
K8	Brunnen, Dorfstrasse / Hintermattweg	UEK914A
K9	Brunnen, Mühlweg bei Kapelle	UEK914B
K10	Brunnen (1887), Hauptstrasse / Wüeri	UEK914C
K11	Brunnen, Flaschenbach	UEK914D
K12	Brunnen, Rainweg	-
K13	Bogenbrücke, Dorfstrasse	UEK915B

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Störmass von Betrieben

§ 27 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark
störende Betriebe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und 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, sondern als stark störend.

4.2 Nettoladenfläche / Verkaufsnutzungen

§ 28 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».

§ 29 Verkaufsnutzungen

Verkaufsnutzungen

¹ Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m². Abweichende Vorschriften in den Zonenbestimmungen gehen dieser Bestimmung vor.

4.3 Abstände

§ 30 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen

§ 31 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedigungen und Stützmauern bis 2.40 m; der Mindestabstand vergrößert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 2.40 m ist
- c) 60 cm für Böschungen

² Abstände gegenüber dem Bauzonenrand können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen

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

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

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 34 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

§ 35 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder
zerstörte Bauten

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten müssen innert einem Jahr ganz abgetragen oder innert zwei Jahren wiederhergestellt werden.

² Die Umgebungsarbeiten des Abtrags resp. der Wiederherstellung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

5.3 Wohnhygiene

§ 36 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden und nur in Ausnahmefällen und an nördlich exponierten Hanglagen gestattet.

§ 37 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf
mind. 5 m² Bruttogeschossfläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bruttogeschossfläche
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bruttogeschossfläche
reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss
wie die Wohnung oder mit Lift erreichbar)
- Keller: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

¹ 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

§ 39 Velos / Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

§ 40 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- / Begegnungspunkte und dgl. gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

² Spielplätze 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.

§ 41 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich
zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung,
- f) Fassadengliederung, Fensteröffnungen,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 42a Dachdurchbrüche ¹

Dachdurchbrüche

¹ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

§ 43 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone G bewilligt werden.

² Der 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.

¹ Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24.11.2017. Genehmigung Regierungsrat am 16. Januar 2019

6.2 Umweltschutz

§ 44 Einwirkungen

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.

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 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 45 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 46 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 47 Gebühren

Gebühren

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

§ 48 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 49 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung / den Gemeinderat):

- Kommunalen Überbauungsplan Lööre vom 17. Dezember 1982
- Kommunalen Überbauungsplan Stigli vom 24. Juni 1983
- Kommunalen Überbauungsplan Schnäggleten vom 24. Juni 1983
- Kommunalen Überbauungsplan Schnäggleten (Abänderung) vom 7. Dezember 1990
- Kommunalen Überbauungsplan Haldenacker vom 7. Dezember 1990
- Bauzonenplan vom 21. Juni 1991
- Kulturlandplan vom 26. November 1999
- Bau- und Nutzungsordnung vom 26. November 1999
- Gestaltungsplan Hoschmet vom 24. Juli 2001
- Teiländerung Kulturlandplan, Spezialzone Landwirtschaft Steinhof vom 6. Juni 2008

Auftragsnummer	18.01.079	
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter	
Verfassungsdatum	Dezember 2013	Kontrolle
Druckdatum / -initialen	18.12.2013 / SET	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Ueken\01\79\Planung\7_Genehmigung\Ueken_BNO_G_Dezember2013.doc	

ANHANG

Bauinventar

Bauinventarobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parzelle Nr.
Dorfkernzone				
UEK 902	Bäuerlicher Vielzweckbau, Weinkellerei (1833)	Hauptstrasse 7	33	259
UEK 903	Bäuerlicher Vielzweckbau (1848)	Dorfstrasse 5	16	450
UEK 904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1850)	Hauptstrasse 20	25	293
UEK 905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1843)	Hauptstrasse 18	24	294
UEK 907	Bäuerlicher Vielzweckbau (1850)	Dorfstrasse 7	14	382
UEK 908	Speicher (um 1550)	Oberdorfstrasse 10	10	795
UEK 917	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1700)	Hintermattweg 1/3	46	695/257
UEK 918	Bäuerlicher Vielzweckbau (1787)	Hintermattweg 10	45	268
UEK 919	Tür- und Fenstergewände (1566)	Hauptstrasse 12	21	300
Wohnzone 2b				
UEK 910	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1810)	Hauptstrasse 4	2	502
UEK 911	Bäuerlicher Vielzweckbau (1851)	Hauptstrasse 2	1	504
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen				
UEK 901	St. Antonius-Kapelle (1705)	Unterdorfstrasse	61	247
UEK 916	Schul- und Gemeindehaus (1837 / 1838)	Hauptstrasse 3	34	298
Landwirtschaftszone				
UEK 912	Bäuerlicher Vielzweckbau (1868)	Gerenhof 1	74	160