



Gemeinde Zufikon

Kanton Aargau

---

## BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO) gemäss § 15 BauG

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung:	7. Dezember 1995
*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung:	28. November 2013
***) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung:	28. November 2013

---

Genehmigung durch den Grossen Rat:	11. März 1997
*) Genehmigung durch den Regierungsrat:	26. Februar 2014
***) Genehmigung durch den Regierungsrat:	2. April 2014

---

## INHALTSVERZEICHNIS

§	Seite
<b>1. Geltungsbereich</b>	
<u>1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel</u>	
1	1
<u>1.2 Übergeordnetes Recht</u>	
2	1
<b>2. Raumplanung</b>	
<u>2.1 Planungsgrundsätze</u>	
3	1
<u>2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung</u>	
4	1
<u>2.3 Sondernutzungsplanung</u>	
5	2
<u>2.4 Weitere Planungsinstrumente, Inventare</u>	
6	3
<b>3. Zonenvorschriften</b>	
<u>3.1 Bauzonen</u>	
7	3
8	4
9	5
10	4
11	5/6
11a	6
11b	6/7
12	7
13	7/8
14	8/9
14a	9

<b>§</b>		<b>Seite</b>
	<u>3.2 Landwirtschaftszonen</u>	
15	Landwirtschaftszone	9
16	Bauten in der Landwirtschaftszone	9
	<u>3.3 Übriges Gebiet</u>	
17	Übriges Gebiet	10
	<u>3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete</u>	
18	Schutzzonen; Schutzgebiete	10
19	Naturschutzzone	10
20	Uferschutzzone	10/11
21	Magerwiesen, Magere Böschungen	11
22	Besondere Waldgebiete	11
	<u>3.5 Überlagerte Schutzzonen</u>	
23	Landschaftsschutzzone	11
	<u>3.6 Schutzobjekte</u>	
24	Hochstammobstbestände	12
25	Hecken, Feld und Ufergehölze	12
26	Waldränder	12
27	Übrige Naturobjekte	12
28	Gebäude mit Substanzschutz; Gebäude mit Volumenschutz	12/13
29	Kulturobjekte	13
	<b>4. Definitionen</b>	
	<u>4.1 Ausnützungsziffer</u>	
30	Ausnützungsziffer	13
	<u>4.2 Abstand gegenüber dem Kulturland</u>	
31	Abstand	13
	<u>4.3 Arealüberbauungen</u>	
32	Minimalflächen	13

<b>§</b>	<b>Seite</b>
<u>4.4 Gewerbe</u>	
33 Gewerbe	14
<u>4.5 Tiefbauten</u>	
34 Tiefbauten	14
<u>4.6 Strassenabstände</u>	
34a Strassenabstände	14
 <b>5. Bauvorschriften</b>	
<u>5.1 Erschliessung</u>	
35 Benützung von Privateigentum	14
<u>5.2 Technische Bauvorschriften</u>	
36 Allgemeine Anforderungen	15
37 Energiesparmassnahmen	15
<u>5.3 Wohnhygiene</u>	
38 Ausrichtung der Wohnungen	15
39 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten	15/16
40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
<u>5.4 Ausstattung</u>	
41 Velos, Kinderwagen	16
42 Spielplätze	16
 <b>6. Schutzvorschriften</b>	
<u>6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</u>	
43 Ortsbildschutz	17
44 Aussenraumgestaltung	17
45 Materialablagerungen	18
45a Mobilfunkanlagen	18

<b>§</b>		<b>Seite</b>
	<u>6.2 Umweltschutz</u>	
46	Einwirkungen	18
47	Lärmschutz	19
47a	Hochwasser	19
47b	Oberflächenwasserschutz	19
	 <b>7. Vollzug, Verfahren</b>	
	<u>7.1 Zuständigkeit</u>	
48	Zuständigkeit	19
	 <u>7.2 Gebühren</u>	
49	Gebührenreglement	20
	 <u>7.3 Vollzugsrichtlinien</u>	
50	Vollzugsrichtlinien	20
51	Mehrwertausgleich	20
	 <b>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	
	<u>8.1 Aufhebung bisherigen Rechts</u>	
52	Aufhebung bisherigen Rechts	20
	 <b>9. ANHANG</b>	
	Geschützte Naturobjekte	21
	Geschützte Kulturobjekte	21/22
	Gebäude mit Volumenschutz	22/23
	Denkmalschutzobjekte	23

## BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

### 1. Geltungsbereich

#### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

##### § 1

Geltungs- bereich	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
----------------------	--

#### 1.2 Übergeordnetes Recht

##### § 2

Über- geordnetes Recht	<p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.</p>
------------------------------	---

### 2. Raumplanung

#### 2.1 Planungsgrundsätze

##### § 3

Planungs- grundsätze	Die Planungsgrundsätze sind im übergeordneten Recht (Art. 1 und 3 RPG, §§ 40 und 46 BauG usw.) festgehalten. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.
-------------------------	--

#### 2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

##### § 4

Verdichtung und Siedlungs- erneuerung	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat erarbeitet einen Gestaltungsplan, sofern das Bauprojekt oder die Umstände es erfordern.</p>
---	---

## 2.3 Sondernutzungsplanung

### § 5

- Sonder-  
nutzungs-  
planung
- <sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
- Bebauung  
nach Gestal-  
tungsplan
- <sup>\*) 2</sup> Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplan- oder Erschliessungsplanpflicht gelten folgende generelle Zielsetzungen:
- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
  - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
  - Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland
  - Koordinierte und flächensparende Erschliessung
  - Entlang der Kantonsstrasse ist mit geeigneten Schutzmassnahmen auf die Lärmsituation zu reagieren. Dabei sind Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie auch planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen an den Bauten zu prüfen.
- <sup>\*) 3</sup> Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen und im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld gelten folgende Anforderungen und Ziele:
- In exponierter Lage am Siedlungsrand hat die Gestaltung der Bauten hohe architektonische Anforderungen zu erfüllen. Bauten und Anlagen haben sich optimal in die topografische Hangsituation einzufügen.  
Im Gestaltungsplangebiet W3 Stiegelen ist daher auch im Rahmen des Gestaltungsplanes kein zusätzliches Geschoss zulässig. Im Gestaltungsplangebiet W2 Oberfeld ist ein zusätzliches Geschoss nur zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und eine bezüglich Lärmschutz gute Lösung gewährleistet werden kann.
  - Jedes Gestaltungsplangebiet ist als ganzheitliches Bauungskonzept zu planen. Die einzelnen Baukörper sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind nur Flachdächer erlaubt. Sie sind extensiv zu begrünen.
  - Verkehrserschliessungen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten.
  - Die Aussenraumgestaltung ist mit klar definierten Grünflächen und einheimischer Bepflanzung zu gestalten.
- <sup>\*) 4</sup> Im Gestaltungsplangebiet WG2 Hammergut gelten folgende Anforderungen und Ziele:
- Es ist auf die besondere Erschliessungs- und Lärmsituation Rücksicht zu nehmen. Hierfür ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein ganzheitliches Bauungskonzept zu erarbeiten.
  - Aufgrund der exponierten Lärmsituation sind allfällige Nutzungseinschränkungen hinsichtlich lärmempfindlicher Räume, insbesondere für Wohnnutzungen zu prüfen.
  - Die Maximalhöhe von Bauten darf die Kote 437.00 m ü. M. nicht übersteigen.
  - Die gesetzlichen Strassenabstände können auch mit einem Gestaltungsplan nicht unterschritten werden.

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

## 2.4 Weitere Planungsinstrumente, Inventare

### § 6

Weitere Pläne <sup>1</sup> Weitere Pläne (Verkehrsrichtplan und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

Inventare <sup>2</sup> Inventare (Landschaft, Landwirtschaft, Kulturobjekte) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

### § 7

Bauzonen <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	weitere Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	Ebene 2 Hang -	0,55 Richtwert	7,50 m	12,50 m	35 m	3,50 m	bis 8 m	III	§ 8
Wohn-/ Gewerbezone 3	WG3 rot violett schraffiert	3	0,6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	III	§ 9
Wohnzone 3	W3 rot	3	0,6	10 m	13 m	40 m	5 m	10 m	II	§ 10
Wohnzone 2	W2 orange	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11
*) Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange violett schraffiert	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	III	§ 11a
*) Zone Emaus	ZE rosa	2	0,45	7,20 m	10,50 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 11b
Einfamilienhauszone 2	E2 gelb	2	0,4	7,20 m	10,50 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 12
Gewerbezone	G violett	-	-	9,80 m	13 m	60 m	6 m	-	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe grau	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14
*) Grünzone	GR grün	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	§ 14a	II	§ 14a

Bauweise <sup>2</sup> In der Dorfzone ist die offene Bauweise die Regel. In allen übrigen Bauzonen ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Lärmvorbelastete Flächen <sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>1</sup>) Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

## 3.1.2 Dorfzone D

## § 8

## Dorfzone D

Zweck	<sup>1</sup> Die Vorschriften der Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung von Dorfteilen mit Altbausubstanz.												
Nutzung	<sup>*) 2</sup> Es sind Wohnungen, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe und Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.												
Eingliederungspflicht	<sup>3</sup> Die Bauten müssen sich bezüglich kubische Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestalt in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die vorhandene Terrainhöhe ist weitgehend beizubehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagezufahrten sind sorgfältig einzufügen.												
Dachgestaltung	<sup>4</sup> Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässig geneigte Steildächer von mind. 30° und max. 40° Dachneigung zulässig. Die Dachfläche soll möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Verglasungen dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen und sind harmonisch anzuordnen.												
Bauweise	<sup>5</sup> Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut (Umnutzung) und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. (Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes gemäss § 63 BauG vorbehalten.)												
	Für Neubauten exkl. Ersatzbauten gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:												
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Geschosszahl in der Ebene</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl am Hang</td> <td style="text-align: right;">unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe</td> <td style="text-align: right;">12.50 m</td> </tr> <tr> <td>Min. Grenzabstand</td> <td style="text-align: right;">3.50 m</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">35 m</td> </tr> </table>	Geschosszahl in der Ebene	2	Geschosszahl am Hang	unbeschränkt	Max. Gebäudehöhe	7.50 m	Max. Firsthöhe	12.50 m	Min. Grenzabstand	3.50 m	Max. Gebäudelänge	35 m
Geschosszahl in der Ebene	2												
Geschosszahl am Hang	unbeschränkt												
Max. Gebäudehöhe	7.50 m												
Max. Firsthöhe	12.50 m												
Min. Grenzabstand	3.50 m												
Max. Gebäudelänge	35 m												
	<sup>6</sup> Als Richtwert ist von einer Ausnützungsziffer von 0,55 auszugehen.												
	<sup>7</sup> Die Eingliederungspflicht gemäss Abs. 3 geht den baupolizeilichen Vorschriften vor.												
	<sup>8</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.												
	<sup>9</sup> Für Bauten mit Wohnungen legt der Gemeinderat soweit notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände bis zu 8 m fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.												
Meldepflicht	<sup>10</sup> Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.												

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

## 3.1.3 Wohn-/Gewerbezone WG3

## § 9

Wohn-/Gewerbezone WG3 <sup>\*)1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und mässig störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind bis 250 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnutzungsziffer	0,6
Geschosszahl	3
Max. Gebäudehöhe	10 m
Max. Firsthöhe	13 m
Kleiner Grenzabstand	5 m
Grosser Grenzabstand	10 m
Max. Gebäudelänge	40 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

<sup>3</sup> Im Gebiet Algier ist der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, von Bauten freizuhalten. Im Westhang der Parz. 964 darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen.

## 3.1.4 Wohnzone W3

## § 10

Wohnzone W3 <sup>\*)1</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnutzungsziffer	0,6
Geschosszahl	3
Max. Gebäudehöhe	10 m
Max. Firsthöhe	13 m
Kleiner Grenzabstand	5 m
Grosser Grenzabstand	10 m
Max. Gebäudelänge	40 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

<sup>\*)3</sup> Im Gebiet Stiegelen ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

## 3.1.5 Wohnzone W2

## § 11

Wohnzone W2 <sup>\*)1</sup> Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, für kleinere Mehrfamilienhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,45
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.20 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Max. Gebäudelänge	30 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

<sup>3</sup> Auf Parz. 838 im Gebiet Rossägerte darf der First die Kote 416.00 m ü.M. nicht übersteigen.

<sup>\*)4</sup> Im Gebiet Oberfeld ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

#### <sup>\*)</sup> § 11a

Wohn- und Gewerbezone WG2 <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Es sind nur Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen zugelassen. Verkaufsgeschäfte sind nicht erlaubt.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,45
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.20 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Max. Gebäudelänge	30 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

<sup>3</sup> Im Gebiet Hammergut ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes Pflicht.

#### <sup>\*)</sup> § 11b

Zone Emaus ZE <sup>1</sup> Die Zone Emaus ZE ist insbesondere bestimmt für Wohnbauten, nichtstörende Kleinbetriebe, Tierhaltung und einen Restaurantbetrieb.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,45
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.20 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Max. Gebäudelänge	30 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

<sup>3</sup> Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen der Ortsbildgestaltung gegebenenfalls beraten zu können.

<sup>4</sup> Die exponierte Lage in der Landschaft erfordert eine gute architektonische Gestaltung und Einpassung der Bauten und Anlagen. Der Lage am Siedlungsrand und dem Zugang zum Erholungsgebiet Emaus ist mit einer einheimischen Bepflanzung Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup> Von der Höhen- und Längenbeschränkung und der Geschoszahl kann auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden.

<sup>6</sup> Die Baubegrenzungslinie für Hauptbauten definiert einen westlichen Baubereich und einen östlichen Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen.

<sup>7</sup> Im Bereich für Freiflächen und Aussenanlagen sind lediglich Parkplätze, Kleinstbauten und unbewohnte Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen, Pflanzentröge, Einfriedungen und dergleichen erlaubt.

### 3.1.6 Einfamilienhauszone E2

#### § 12

Einfamilienhauszone E2 <sup>1</sup> Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Terrassenhäuser und terrassierte Bauten bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Ausnützungsziffer	0,4
Geschoszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.20 m
Max. Firsthöhe	10.50 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Max. Gebäudelänge	25 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II

<sup>3</sup> Im Gebiet Algier (Westhang) darf der First die Kote 414.00 m ü.M. nicht übersteigen und der Kretenbereich, im Bauzonenplan mit Punktraster bezeichnet, ist von Bauten freizuhalten.

### 3.1.7 Gewerbezone G

#### § 13

Gewerbezone G <sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Gewerbe-, Gemüseanbau-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Sportbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Zufikon sowie regionale Einkaufs- und Freizeitzentren. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

Zur Erreichung einer befriedigenden Wirkung im Ortsbild sind Bauten und deren Umgebung ansprechend zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

Max. Gebäudehöhe	9.80 m
Max. Firsthöhe	13 m
Max. Gebäudelänge	60 m
Min. Grenzabstand	6 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Der Gemeinderat kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale u. dgl.) Gebäudemehrhöhen bis zur max. Firsthöhe bewilligen.

<sup>3</sup> Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss entlang von Strassen- und Parzellengrenzen als Grünanlage mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und erhalten werden. Dies zur optischen Gliederung der Gewerbezone und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang des Radweges ist im Minimum ein 4 m breiter Gehölzstreifen auszuscheiden. Die Gemeinde erstellt zur Grünflächenausscheidung mit Bepflanzung einen Richtplan.

<sup>4</sup> Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Höhenangaben beizulegen, der verbindlich festhält: Zufahrt, Autoabstellplätze, Aussenanlagen, Lagerplätze und Lagermaterial, Terraingestaltung, Grünfläche, Bepflanzung und Einfriedung.

<sup>\*)</sup> <sup>5</sup> Verkaufsgeschäfte und Fachmärkte sind auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> pro funktional zusammengehörende Gebäude und Anlagen beschränkt. Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

#### § 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Die Geschoszahl ist nicht beschränkt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Abweichend zu Abs. 2 ist in der Zone Oe Unterdorf und Zone Oe Gemeindehausareal eine Gebäudehöhe von 11 m und eine Firsthöhe von 14 m erlaubt. In der Zone Oe Schulareal ist eine Gebäudehöhe von 13 m und eine Firsthöhe von 16 m zulässig.

<sup>4</sup> In der Zone Oe Unterdorf müssen sich die Bauten speziell gut der bestehenden Altbausubstanz einordnen.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. In der Zone Oe Unterdorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>6</sup> Die Teilzone Oe im Gebiet Aettigüpf (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazu gehörende Infrastrukturbauten bestimmt.

### <sup>\*)</sup> 3.1.9 Grünzone

#### § 14a

- Grünzone
- <sup>1</sup> Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und der Siedlungsgliederung. Landwirtschaftliche Bodennutzung ist gestattet.
- <sup>2</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Fusswege, Feuerstellen und Gartencheminées, ungedeckte Spiel- und Sitzplätze, Brunnen, kleine Teiche sowie künstlerische Plastiken sind zulässig.
- <sup>3</sup> Sofern entlang von öffentlichen Gewässern eine Grünzone ausgeschieden wird, sind die Bestimmungen für den Gewässerraum (Art. 41a ff. GSchV, BNO Bestimmungen) zu beachten.

### 3.2 Landwirtschaftszonen

#### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 15

- Landwirtschaftszone
- <sup>\*)</sup><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- <sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

#### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone
- <sup>\*)</sup><sup>1</sup> 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Für 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.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

### 3.3 Übriges Gebiet

#### § 17

<sup>1)</sup> aufgehoben

### 3.4 Schutzzonen, Schutzgebiete

#### 3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland

#### § 18

Schutzzonen Der Kulturlandplan scheidet folgende Schutzzonen aus:

- Naturschutzzone
- Uferschutzzone
- Magerwiesen, magere Böschungen

Schutzgebiete - Besondere Waldgebiete

#### § 19

Naturschutzzone <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt im Interesse des Menschen die Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie von typischen Einzelobjekten.

<sup>2</sup> Schutzzweck der Naturschutzzone ist die Erhaltung und Verbesserung

- des feuchten, artenreichen Reussuferabschnittes im Gebiet Zopfau (neben Pic-Nic-Platz) sowie den zwei vorgelagerten Inseln.
- der orchideenreichen Riedwiese im Gebiet Dungele
- des ganzen Feuchtgebiets-Komplexes im Areal Munimatt/Chirchbüel mit Riedfläche, versumpften Gehölzbeständen und Wasserläufen

<sup>3</sup> Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

<sup>4</sup> Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:  
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

<sup>\*)</sup><sup>5</sup> aufgehoben

#### § 20

Uferschutzzone <sup>1</sup> Die im Kulturlandplan (symbolisch) bezeichnete Uferschutzzone umfasst beidseits der Gewässer die Ufervegetation sowie einen Streifen von 1 m bzw. 3 m Breite, gemessen von der Uferlinie des mittleren Sommerwasserstandes.

<sup>1)</sup> Aufgehoben gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

<sup>2</sup> Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen. Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

Bezüglich Uferbestockung gilt § 25 BNO.

## § 21

Magerwiesen,  
Magere  
Böschungen

<sup>1</sup> Magerwiesen und magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.

<sup>2</sup> Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Anschliessend ist eine extensive Beweidung zulässig (keine Dauerweide).

<sup>3</sup> Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen:  
Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

### 3.4.2 Naturschutzgebiete Wald

## § 22

Besondere  
Waldgebiete

Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldgebiete sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaues zu bewirtschaften. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig auf dem Weg der Durchforstung zurückzudrängen.

### 3.5 Überlagerte Schutzzonen

## § 23

Landschafts-  
schutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel 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.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze etc.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> In den Naturschutzzonen Dungele und Munimatt/Chirchbüel bleiben die Vorschriften von § 19 vorbehalten.

<sup>\*)</sup> <sup>5</sup> Die Landschaftsschutzzone Sänzelzelg ist von sämtlichen Bauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann für landwirtschaftliche Kleinbauten (Bienenhäuser, Weideunterstände usw.) Ausnahmen bewilligen.

### 3.6 Schutzobjekte

#### 3.6.1 Naturobjekte

##### § 24

Hochstamm- obstbestände	<p><sup>1</sup> Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.</p> <p><sup>2</sup> Abgehende Bäume sind mit hochstämmigen Jungbäumen zu ersetzen.</p> <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat kann, auf Gesuch hin, Beiträge an die Anschaffungskosten für hochstämmige Jungbäume ausrichten.</p>
----------------------------	--

##### § 25

Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen gemäss Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 50 Abs. 1 BNO).</p> <p><sup>2</sup> Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. bei Ufergehölzen mit solcher des Baudepartementes vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.</p>
-------------------------------------	---

##### § 26

Waldränder	Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.
------------	--

##### § 27

Übrige Naturobjekte	Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbaum, Trockensteinmauer, Findling) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz für Naturobjekte Ausnahmen bewilligen.
------------------------	--

#### 3.6.2 Geschützte Gebäude

##### § 28

Gebäude mit Substanzschutz	<p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Sie dürfen an-, aus- und umgebaut werden, soweit dies den Schutzziele und den Bauvorschriften nicht widerspricht.</p> <p>Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin an die über den normalen Gebäudeunterhalt hinausgehenden Mehraufwendungen Beiträge ausbezahlen, sofern die Unterhaltsarbeiten aus Gründen des Substanzschutzes besonderen Aufwand erfordern oder zur Verbesserung der Objektqualität beitragen.</p>
-------------------------------	---

Gebäude mit Volumenschutz <sup>2</sup> Die im Bauzonenplan blau bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und müssen als Ersatzbau in weitgehend gleicher Lage und Volumenerscheinung wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### 3.6.3 Übrige Kulturobjekte

#### § 29

Kulturobjekte Die in den Nutzungsplänen bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen, Grenzstein usw.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt bzw. abgebrochen werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützungsziffer

#### § 30

Ausnützungsziffer Die Bruttogeschossfläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

### 4.2 Abstand gegenüber dem Kulturland

#### § 31

Abstand <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup> In Abweichung von § 47 Abs. 2 BauG kann dieser Grenzabstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

### 4.3 Arealüberbauungen

#### § 32

Minimalflächen Die Arealüberbauung ist möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens folgende Grösse aufweist:

Zone W3, WG3, D	4'000 m <sup>2</sup>
Zone W2	3'000 m <sup>2</sup>

4.4 Gewerbe

## § 33

- Gewerbe
- <sup>1</sup> Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- <sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.5 Tiefbauten

## § 34

- Tiefbauten
- <sup>\*)</sup> Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Tiefbauten sind so zu erstellen, dass dafür notwendige Baugruben vollständig innerhalb des Baugebiets liegen. Gegenüber öffentlichen Strassen gelten die gesetzlichen Abstände.

<sup>\*)</sup> 4.6 Strassenabstände<sup>\*)</sup> § 34a

- Strassenabstände
- Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch werden ab Strassenmark gemessen.
- a) Stützmauern bis 1,80 m Höhe und Böschungen haben einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Entlang von Geh- und Radwegen wird der Abstand aufgehoben.
- b) Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen zusätzlich zum geltenden Abstand um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.
- c) Parkfelder dürfen bis an das Strassenmark gestellt werden.

**5. Bauvorschriften**5.1 Erschliessung

## § 35

- Benützung von Privateigentum
- <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

#### § 36

Allgemeine Anforderungen <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der 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

#### § 37

Energiesparmassnahmen <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>\*)2</sup> Solaranlagen, Photovoltaik usw. sind in allen Zonen am Gebäude und im Umgebungsbereich zugelassen. Bei Gebäuden die unter Substanzschutz stehen, ist eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild erforderlich. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aus gestalterischen Gründen eine Baubewilligung verweigern.

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 38

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 nur in Ausnahmefällen gestattet.

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten

#### § 39

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten Es gelten nachstehende Masse:

<sup>1</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumgrösse mind. 10 m<sup>2</sup>

Raumhöhe

- Vollgeschoss <sup>\*)</sup> mind. 2.40 m

- Dachgeschoss <sup>\*)</sup> mind. 2.40 m auf mind 5 m<sup>2</sup> Fläche

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

Fensterfläche <sup>1)</sup> Bewohnte Räume müssen eine Fensterfläche von mind. 10 % der Bodenfläche aufweisen, direkt ins Freie oder einen gut belüftbaren Wintergarten führen und geöffnet werden können oder eine kontrollierte Lüftung aufweisen.

<sup>2</sup> Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum/Schrankfläche  
- pro Wohnung <sup>1)</sup> mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller  
- für jede Wohnung mind. 6 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>4</sup> In der Zone „D“ kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § 40

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 Velos, Kinderwagen

#### § 41

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

### 5.4.2 Weitere Vorschriften für die Ausstattung

#### § 42

Spielplätze Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 43

Ortsbildschutz <sup>1</sup> 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,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### 6.1.2 Aussenraumgestaltung

##### § 44

Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> 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 dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

### 6.1.3 Materialablagerungen

#### § 45

- Material-  
ablagerungen
- <sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.
  - <sup>2</sup> 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.

### \*\*<sup>1</sup>) 6.1.4 Mobilfunkanlagen

#### \*\*<sup>1</sup>) § 45a

- Quartier-  
versorgung
- <sup>1</sup> Die Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen richtet sich nach § 26 EG UWR, die Beschränkung auf die Quartiersversorgung nach den folgenden Absätzen.
  - <sup>2</sup> Mobilfunkanlagen mit Standort in den Wohn- und Mischzonen haben überwiegend der Quartiersversorgung zu dienen, um eine qualitativ gute Versorgung mit Mobilfunkdiensten zu ermöglichen, und haben den Charakter und die Qualität dieser Quartiere zu wahren.
  - <sup>3</sup> Massstab ist eine qualitativ gute (nicht bloss kritische oder ungenügende) Versorgung mit Mobilfunkdiensten in einem oder mehreren Wohnquartieren der Gemeinde.
  - <sup>4</sup> Die Gesuchsteller zeigen mittels einer Abdeckungskarte auf, wo eine qualitativ gute, kritische und ungenügende Versorgung möglich ist.
  - <sup>5</sup> Die Vorschrift gilt nur für baubewilligungspflichtige Mobilfunkanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch wahrgenommen werden können.

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 46

- Einwirkungen
- <sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
  - <sup>2</sup> 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.
  - <sup>3</sup> Eigentümer 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.

---

<sup>1</sup>) Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 02.04.2014

## 6.2.2 Lärmschutz

### § 47

**Lärmschutz** 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. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## <sup>\*)</sup> 6.2.3 Hochwasser

### <sup>\*)</sup> § 47a

**Hochwassergefährdetes Gebiet** <sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>3</sup> 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.

### <sup>\*)</sup> § 47b

**Oberflächenwasserschutz** <sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

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

<sup>3</sup> 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.

## 7. Vollzug, Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

### § 48

**Zuständigkeit** <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen.

<sup>2</sup> Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

7.2 Gebühren

## § 49

Gebühren-  
reglement Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7.3 Vollzugsrichtlinien

## § 50

Vollzugsricht-  
linien <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.  
<sup>2</sup> Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

<sup>\*)</sup> § 51

Mehrwert-  
ausgleich Der Ausgleich für Planungsmehrwerte wird in einem separaten Reglement geregelt.

**8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**8.1 Aufhebung bisherigen Rechts<sup>\*)</sup> § 52

Aufhebung  
bisherigen  
Rechts <sup>\*)</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
a) der Bauzonenplan vom 7.12.95  
b) die Bauordnung von 8.5.80 mit Teilrevision vom 1.12.83  
c) die Nutzungsordnung vom 27.6.91

---

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

## 9. ANHANG

---

Inventar-Objekt-Nummern gemäss Kulturlandplan / Ergänzungsplan Objekt- und Volumenschutz

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse	Objekttyp	Anmerkung
<b><u>Geschützte Naturobjekte: (§ 27)</u></b>			
3.83	Nolle	Einzelbaum	Stieleiche
3.84	Nolle	Einzelbaum	Stieleiche
4.11	Sädel	Einzelbaum	Linde
3.31	Stiegelen/Oberfeld	Trockensteinmauer	
3.53	Fürsteburg/Chlosterrebe	Trockensteinmauer	
3.99	Hardberg	Trockensteinmauer	
2.6	Stinkmatte/Schlossmatt	Findling	
3.42	Hirzenwald n. Reservoir	Findling	
3.83	Nolle	Findling	
1.1	Oberfeld	Naturobjekt/Kuppe	
<sup>*)</sup> 5	Aettigüpfstrasse	Einzelbaum	Kastanienbaum (Verfügung vom 29.4.1996)

### **Geschützte Kulturobjekte:**

#### **Gebäude mit Substanzschutz (§ 28 Abs. 1)**

im Kulturland/Wald

4.1	Emaus	Emauskapelle Wandbild/Kreuz	Denkmalschutz
4.30	Schlossbergstrasse	Bauernhaus mit Scheune	

im Baugebiet

4.2	Bachstrasse	Kirche	Denkmalschutz
4.25	Unterdorfstrasse	Bauernhaus/Scheune	
4.26	Unterdorfstrasse	Bauernhaus	Teil Nordwest
4.27	Unterdorfstrasse	Schopf	
4.28	Schulstrasse	Gemeindehaus	
4.29	Schulstrasse	Altes Schulhaus	ohne Anbau
4.31	Oberdorfstrasse	Bauernhaus/Scheune	
4.32	Oberdorfstrasse	altes Feuerwehrlokal	
4.33	Oberdorfstrasse	Bauernhaus/Scheune Garten/Gartenmauer	
4.34	Aettigüpfstrasse	Bauernhaus	
4.35	Aettigüpfstrasse	Wohnhaus/Anbau	
4.36	Aettigüpfstrasse	Scheune/Schopf	
4.37	Bachstrasse	Pfarreizentrum	
4.38	Bachstrasse	Bauernhaus	
	Bachstrasse	Bauernhaus	

---

<sup>\*)</sup> Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse	Objekttyp	Anmerkung
4.39	Bachstrasse	*) Waschhaus/Trotte	
*) 4.40	aufgehoben		
4.41	Oberdorfstrasse	Bauernhaus mit Scheune	ohne einge- schossigen Flachdachbau auf Südwest- seite
*) 4.62	Bachstrasse	Bauernhaus	

### übrige Kulturobjekte mit Substanzschutz (§ 29)

#### im Kulturland/Wald

4.7	Unterfeld/Laubegg	Wegkreuz
4.8	Schulstrasse	Wegkreuz
4.10	Stiegelen	Wegkreuz
4.11	Sädel	Wegkreuz
4.12	Dominiloch	Hist. Grenzstein
4.13	Weiermatten/Geisshofstrasse	Polenstein

#### im Baugebiet

4.3	Unterdorfstrasse	Herald. Relief	Denkmalschutz ehem. Kloster- scheune
4.4	Schlossbergstrasse	Brunnen	
4.5	Ibisguetstrasse	Brunnen und Kreuz	
4.6	Bachstrasse	Brunnen und Kreuz	
4.9	Unterdorfstrasse	Wegkreuz	
4.22	Schulstrasse	Sodbrunnen	
4.23	Oberdorfstrasse	Brunnen	
4.23A	Schlossbergstrasse	Brunnen	
4.24	Unterdorfstrasse	Wegkreuz u. Grenzstein	
4.66	Algierstrasse	Wegkreuz	

### Gebäude mit Volumenschutz: (§ 28 Abs. 2)

4.42	Stiefelstrasse	Wohnhaus	Teil Südost
4.43	Stiefelstrasse	Wohnhaus/Schopf	
4.44	Unterdorfstrasse	Wohnhaus/Scheune	
4.45	Unterdorfstrasse	Wohnhaus	
4.46	Unterdorfstrasse	Bauernhaus	
4.47	Unterdorfstrasse	Bauernhaus/Scheune Stall	
4.48	Sädelstrasse	Scheune	
4.49	Unterdorfstrasse	Wohnhaus/Werkstatt	
4.50	Schlossbergstrasse	Wohnhaus/Laden	
	Schlossbergstrasse	Oekonomiegebäude	
4.51	Oberdorfstrasse	Bauernhaus/Scheune	
4.52	Schlossbergstrasse	Wohnhaus/Scheune	
4.53	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	

\*) Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 28.11.2013, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 26.02.2014

Inventar- Objekt Nr.	Flurname/Strasse	Objekttyp	Anmerkung
4.54	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
4.55	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
4.56	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
4.58	Schlossbergstrasse	Wohnhaus	
4.59	Schlossbergstrasse	Wohnhaus/Restaurant	ohne Kegelbahn- anbau
4.60	im Winkel	Werkstatt	
4.61	im Winkel	Wohnhaus/	
	im Winkel	Scheune	
	im Winkel	altes Waschhaus	
4.62	Bachstrasse	Bauernhaus/Scheune	
4.63	Bachstrasse	Scheune	
	Bachstrasse	Scheune	
4.64	Aettigüpfstrasse	Wohnhaus	
4.65	Haldenstrasse	Wohnhaus	

<sup>\*)</sup> **Denkmalschutzobjekte:**

im Kulturland/Wald

<sup>*)</sup> 4.1	Emaus	Emauskapelle Wandbild/Kreuz	
<sup>*)</sup> 4.2	Bachstrasse	Kirche	
<sup>*)</sup> 4.3	Unterdorfstrasse	Herald. Relief	
<sup>*)</sup> 4.10	Stiegelen	Wegkreuz	
<sup>*)</sup> 6	Burgrain	Wehranlage (Erdbefestigung/Refugium)	



## GEBÜHRENREGLEMENT

### ZUR BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

### DER GEMEINDE ZUFIKON

vom 7.12.1995

Die Einwohnergemeindeversammlung Zufikon

gestützt auf

- § 5 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993
- § 49 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Zufikon vom 7. Dezember 1995

beschliesst:

#### § 1

Grundsatz  
Behandlungs-  
gebühren

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheid sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Vorentscheide

Die Gebühr wird entsprechend der Beanspruchung der Behörde und Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche festgesetzt, mindestens jedoch Fr. 100.-- (ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung).

b) Bewilligte Baugesuche

- 2 o/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Norm geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 100.--.

Die definitive Abrechnung erfolgt entsprechend der Gebäudeversicherungsschätzung.

- Geringfügige Klein- und Anbauten, geringfügige Um- und Aufbauten nach Aufwand, mindestens Fr. 100.--.

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

c) Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.



# Gemeinde Zufikon

---

## § 2

Besonderer Aufwand

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Planänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von Vorschriften des übergeordneten Rechts oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind die Kosten in jedem Fall zu ersetzen.

## § 3

Kosten

Die Kosten für Publikationen, Profilkontrolle etc., für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen (Ortsexperte Zivilschutz, Brandschutzkontrolleur und dgl.), Aufwand im Zusammenhang mit dem Vollzug von Natur- und Umweltschutz usw. sind durch den Verursacher zu ersetzen.

## § 4

Inanspruchnahme von öffentlichem Eigentum

Für die Inanspruchnahme von öffentlichem Eigentum während der Bauzeit kann eine Gebühr von Fr. 5.--/m<sup>2</sup> und Monat erhoben werden.

## § 5

Kostenvorschüsse Akontozahlungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse oder Akontozahlungen einzuverlangen. Diese werden nicht verzinst.

## § 6

Fälligkeit Schuldner

Gebühren und Kosten werden 30 Tagen nach Rechtskraft des Gebühren-/Kostenentscheides zur Zahlung fällig. Schuldner ist der Baugesuchsteller, resp. Verursacher.

## § 7

Inkrafttreten Anwendung auf hängige Baugesuche

Das Gebührenreglement tritt mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in Kraft und ist auf alle im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Baugesuche anwendbar.

Zufikon, 7.12.1995

NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Gemeindeammann:  
K. Fischer

Der Gemeindeschreiber:  
F. Etterlin