

BAU- UND NUTZUNGS- ORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Stand: 1. Juni 2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
Genehmigung:

2. April 2003
26. Mai 2004

Teilrevision Spezialzone Liebrüti:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
Genehmigung:

1. Dezember 2014
1. April 2015

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist nach folgenden Grundsätzen aufgebaut:

- Die Gliederung entspricht der kantonalen Musterbau- und Nutzungsordnung M-BNO vom Januar 1995 sowie dem Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht BNR vom Januar 1995.

Übergeordnetes Recht:

Basis bilden das neue Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993 und die zugehörigen Verordnungen, insbesondere die Allgemeine Bauverordnung (ABauV) vom 23. Februar 1994.

Bezugsadresse: Staatskanzlei, Drucksachen- und Materialzentrale
Regierungsgebäude, 5001 Aarau

Ergänzend zu dieser Bau- und Nutzungsordnung sind folgende Reglemente zu beachten:

- Erschliessungsreglemente (Strassen, Abwasser, Wasser, Energie, Ortsantennenanlagen)
- Gebührenreglement (Baubewilligung)
- Grundwasserschutzreglement

Verwendete Abkürzungen:

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau	23.2.1994
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau	19.1.1993
BNO	Bau- und Nutzungsordnung	
BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau	Januar 1995
DSD	Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret)	14.10.1975
LRV	Luftreinhalteverordnung	16.12.1985
LSV	Lärmschutzverordnung	15.12.1986
NLD	Dekret über Natur- und Landschaftsschutz	26.2.1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	22.6.1979
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	7.10.1983
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	9.7.1968
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	10.12.1907

Planer

Marti Partner Architekten und Planer AG
Postfach, 8032 Zürich und Augustin Keller-Str. 26, 5600 Lenzburg
Verantwortlicher Partner: Claude Ruedin
Mitarbeiter: Thomas Rubin



Juristischer Berater Dr. iur. Urs Hofmann, Pelzgasse 15, 5001 Aarau

4. März 2003

	Seite
1. GELTUNGSBEREICH	
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht, Archäologie	1
2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE	
§ 3 Kulturlandplan, Bauzonenplan	1
3. ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1 Bauzonen	
§ 4 Bauzonenübersicht (Tabelle)	2
§ 5 Ortskernzone	3
§ 6 Wohnzonen	4
§ 7 Zentrumszone / Spezialzone Junkholz	5
§ 8 Wohn- und Arbeitszone	6
§ 9 Arbeitszone	8
§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
§ 11 Zone für Sportanlagen	10
§ 12 Spezialzone "Im Liner"	10
§ 12a Spezialzone "Liebrüti"	11
§ 13 Grünzone	12
§ 14 Sperrzone gemäss Rheinuferschutzdekret	12
3.2 Landwirtschaftszonen	
§ 15 Landwirtschaftszone	12
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	13
3.3 Schutzzonen / Schutzobjekte	
§ 17 Naturschutzzonen, -objekte	13
§ 18 Pflege von Naturschutzzonen	14
§ 19 Nassstandorte	14
§ 20 Trockenstandorte, Magerwiesen	14
§ 21 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen	15
§ 22 Naturschutzzonen, -objekte im Wald	15
3.4 überlagerte Schutzzonen	
§ 23 Landschaftsschutzzone	16
§ 24 Grundwasserschutzzonen	16
3.5 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	
§ 25 Gebäude mit Substanzschutz	16
§ 26 Kulturobjekte	16
3.6 Weitere Zonen und Gebiete	
§ 27 Übriges Gebiet, Gewässer	17
§ 28 Materialabbauzone	17

	Seite
4. DEFINITIONEN/ ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN	
4.1 Allgemeines	
§ 29 Gewerbe; zulässiger Störgrad	18
4.2 Gebäudemasse	
§ 30 Fassadenlänge, Gebäudelänge	18
§ 31 Gebäudeprofil, Vollgeschosse	18
§ 32 Abgrabungen beim Untergeschoss	18
4.2 Abstände	
§ 33 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	19
§ 34 Klein- und Anbauten; Tiefbauten	19
§ 35 Gebäudeabstand	19
§ 36 Ungleichverteilung der Grenzabstände	19
4.3 Besondere Bauformen	
§ 37 Arealüberbauungen	20
5. BAUVORSCHRIFTEN	
5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang	
§ 38 Verkehrs- und Versorgungsanlagen	21
§ 39 Benützung von Privateigentum	21
§ 40 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	21
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 41 Allgemeine Anforderungen	22
§ 42 Energiesparmassnahmen	22
5.3 Wohnhygiene	
§ 43 Ausrichtung der Wohnungen	22
§ 44 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	22
§ 45 Gänge und Treppen	23
§ 46 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
5.4 Ausstattung	
§ 47 Garagen und Abstellplätze	24
§ 48 Zweiräder, Kinderwagen	24
§ 49 Spielplätze, Aufenthaltsbereiche	24

	Seite
6. SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	
§ 50 Ortsbildschutz, Dachgestaltung	25
§ 51 Aussenraumgestaltung	26
§ 52 Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern	26
§ 53 Weitere Bestimmungen	26
§ 54 Brandruinen, Baulücken	27
6.2 Umweltschutz	
§ 55 Einwirkungen	27
§ 56 Lärmschutz	27
7. VOLLZUG UND VERFAHREN	
§ 57 Zuständigkeit	28
§ 58 Gebührenreglement	28
8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	
§ 59 Inkrafttreten	28
§ 60 Aufhebung bisherigen Rechts	28
 Anhang	
1. Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte (§§ 19 - 22 BNO)	30
2. Liste der kantonal und kommunal geschützten Gebäude (§§ 25, 26 BNO)	29
3. Gebäudeprofil (§ 31 BNO)	33
4. Berechnung des Mehrlängenzuschlags (§ 33 BNO)	35
5. Skala zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen (§§ 4, 37 BNO)	36
6. Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern Grenzabstand (§§ 52, 53 BNO)	37
7. Berechnung der Pflichtabstellplätze (§§ 55-58 BauG)	38

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

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.

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

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

Archäologie

2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf ev. archäologische Untersuchungen Rücksicht zu nehmen. Bekannte fundträchtige Areale sind im Zonenplan mit einem grauen Rasterband bezeichnet.²

2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE

§ 3

*Kulturlandplan,
Bauzonenplan*

Der Kulturlandplan im Massstab 1 : 5'000 sowie der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in anderem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien befinden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

² Die Gemeinde Kaiseraugst liegt auf historischem Boden. Dem Vorbehalt der §§ 2 und 3 des kantonalen Denkmalschutzdekretes (DSD) vom 14.10.1975 kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

² Die Gemeinde Kaiseraugst liegt auf historischem Boden. Dem Vorbehalt der §§ 2 und 3 des kantonalen Denkmalschutzdekretes (DSD) vom 14.10.1975 kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Zur Verhinderung von Verzögerungen, insbesondere innerhalb des Bereiches von besonderem archäologischen Interesse, kann die Grabungsleitung "Ausgrabungen Kaiseraugst" der Kantonsarchäologie Aargau in Augst (Tel. 061 816 22 30) um eine Vorabklärung der archäologischen Verhältnisse ersucht werden.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonenübersicht

1 Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt, für die die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone Weitere Vor- schriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	zulässige Ausnüt- zungsziffer	zulässige Vollge- schosse	Gebäude- höhe	maximale Gebäude- länge	minimaler Grenzab- stand	Mehrlängen- zuschlag ab Länge von	Empfindlich- keitsstufe ¹
Ortskernzone § 5	OK braun	x	x	x	o	x	-	III
Wohnzone 0.45 § 6	W 0.45 gelb	0.45	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.55 § 6	W 0.55 orange	0.55	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.6 § 6	W 0.6 rot	0.6	3 / 6	10.0 m	30.0 m	6.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
	schwarz- gestrichelt umrandet							
Zentrumszone § 7	ZZ hellbraun	Wohnen 0.4 Total 0.6	3	11.0 m	30.0 m	4.0 m	15.0 m	III
Spezialzone Junkholz	rot / violett gestreift	Wohnen 0.4 Total 1.0	-	12.0 m	o	5.0 m	-	
Wohn- und Arbeitszone § 8	WA hellbraun / violett gestreift	siehe § 8 Abs. 4	-	siehe § 8 Abs. 5	-	-	-	III
Arbeitszone § 9	AR violett	siehe § 9 Abs. 4	-	siehe § 9 Abs. 8	o	o	-	III/ IV Bauzonenplan
Zone für Öffentl. Bauten und Anlagen § 10	OE grau	o	o	o	o	o	-	II
Zone für Sportanlagen § 11	S grau/ grün/ gestreift	o	o	o	o	o	-	III
	gerastert							
Spezialzone "Im Liner" § 12	SL rot/ blau schraffiert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone "Liebrüti" § 12a	hellbraun / rot gestreift	Gewerbe 0.1 Total 1.09	-	80.0 m	-	-	-	II
Grünzone § 13	GR grün	-	-	-	-	-	-	-
Uferschutzzone § 14	US hellgrün	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die lärmvorbelasteten Flächen (Empfindlichkeitsstufe III) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen für die Arbeitszone sind im Bauzonenplan bezeichnet.

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Immissionen und der weiteren Gegebenheiten im Einzelfall fest.

Für die mit "x" bezeichneten Masse gilt die vorhandene Bausubstanz als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁵ Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben (Lärmschutz).

§ 5

Ortskernzone

Ziel, Art der Nutzung

¹ Die im Zonenplan ausgeschiedene Ortskernzone umfasst die für das Ortsbild städtebaulich wertvollen Ortsteile, die in ihrem Bestand oder Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Sie ist für das Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

Einordnung Ortsbild

² Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll in das Orts- und Strassenbild einfügen. Hauptsächliche Kriterien sind:

- Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung
- Dachform und Dachneigung
- Fassadengliederung, Materialwahl und Farbe
- sowie Gestaltung der Vorplätze und Baumgärten

³ Nicht gestattet sind die Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Reklamen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

Bestehende Bauten

⁴ Bestehende Bauten dürfen unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen auf bestehendem Grundriss umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.

*Ersatzbauten,
Neubauten*

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften für Neubauten resp. Ersatzbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

Für unüberbaute Grundstücke – wo kein vorbestehendes Volumen zu berücksichtigen ist – gelten die Bestimmungen

der Wohnzone W 0.55 bezüglich:

- der zulässigen Ausnützung als zwingend
- der Geschosszahl und der Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäudeabstand und Gebäudelänge) als Richtmasse

<i>Antennenanlagen</i>	6 Das Errichten von Aussenempfangsantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.
<i>Gestaltungsplan</i>	7 Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruch- oder Baubewilligung von der Vorlage eines Gestaltungsplanes abhängig machen.
<i>Unterhaltungspflicht</i>	8 Die Bauten in der Kernzone sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.
<i>Abbruch</i>	9 Die Bewilligung für den vorgesehenen Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
<i>Störende Bauteile</i>	10 Die Beseitigung störender baulicher Elemente kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten durch den Gemeinderat verlangt werden.
<i>Bauuntersuchungen</i>	11 Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen zu geben.

§ 6

Wohnzonen	1 Die Wohnzonen W 0.45, W 0.55 und W 0.6 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
<i>Dachform</i>	2 In allen Wohnzonen sind Steildächer zu erstellen. Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen sowie bei Arealüberbauungen und An- und Kleinbauten. Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.
<i>Wohnzone 0.45, 0.55</i>	3 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.
<i>Wohnzone 0.6 - Geschosszahl</i>	4 Die zulässige Geschosszahl im Rahmen von Arealüberbauungen beträgt 6 Geschosse.

- *Sonderbestimmung* 5 Im schwarz gestrichelt umgrenzten Teil der Zone W 0.6 kann die Ausnützungsziffer im Rahmen von Arealüberbauungen bis maximal 1.0 erhöht werden. Zulässig sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Parzelle Nr. 361

§ 7

- Zentrumszone**
Ziel 1 Die Zentrumszone zielt auf eine ortsplanerische Verknüpfung des ursprünglichen Ortsteils nördlich der Landstrasse mit den neuen Baugebieten südlich der Landstrasse hin.
- Nutzungsart* 2 In der Zentrumszone sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe zugelassen.
- Verbindungsbauten* 3 Für eingeschossige, flach eingedeckte unbewohnte An- und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe und 15.0 m Gebäudetiefe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m
- Sondervorschriften*
Spezialzone Junkholz 4 Im hellbraun/violett-gestreift dargestellten Bereich der Zentrumszone gelten bezüglich der zulässigen Ausnutzung, Empfindlichkeitsstufe, Geschosshöhe und Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände etc.) die Festlegungen von § 4 BNO (Tabelle). Zulässig sind nebst den Nutzungen gemäss Abs. 2 auch Fachmärkte und Einkaufszentren.
 Die Ausnützungsziffer kann bei Arealüberbauungen nicht erhöht werden.
- Erschliessung* 5 Falls die Erschliessung geplanter Bauvorhaben nicht im Rahmen und in Abstimmung mit Arealüberbauungen erfolgt, kann der Gemeinderat über das erwähnte Gebiet einen Erschliessungsplan verlangen.
- Arealüberbauungen* 6 Unter den Voraussetzungen und im Sinne von § 37 und § 4 BNO sind in der Zentrumszone Arealüberbauungen gestattet. Die gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllenden Forderungen werden für die Zentrumszone wie folgt konkretisiert:
 Die "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Abstellanlagen" gemäss § 21 Abs. lit d) ABauV bedingt;
 a) dass der motorisierte Individualverkehr möglichst früh von der Bahnhofstrasse abgeleitet wird, damit diese vorwiegend dem Langsamverkehr (ÖV, FussgängerInnen, Velo) vorbehalten bleibt. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofbereiches auch Parkierungsmöglichkeiten anzubieten,
 b) dass fussgängergerechte Lösungen zu erarbeiten sind. Die beiden bestehenden wichtigen Fussgängerverbindungen zwischen dem ursprünglichen Ortsteil und den neuen Baugebieten sind beizubehalten.

Die "gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume" gemäss § 21 Abs. 2 lit. b) ABauV bedeutet;

- c) dass insbesondere der Bahnhofbereich attraktiv zu gestalten ist. Zu diesem Zweck ist für Bauvorhaben entlang der Bahnhofstrasse strassenübergreifend zu planen.

Die "gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild" gemäss § 21 Abs. 2 lit. c) ABauV bedingt;

- d) dass der Nachweis zu erbringen ist, wie das angrenzende Gebiet miteinbezogen bzw. angeschlossen werden kann,
- e) dass die mässig störenden Betriebe sowohl zum Schutz der lärmempfindlichen Wohnlagen (Guggeregge) als auch der übrigen Gebiete in den lärmvorbelasteten Bereichen anzuordnen sind, namentlich entlang der SBB-Linie und entlang der Landstrasse.

§ 8

Wohn- und Arbeitszone

Art der Nutzung

¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe, inkl. Bildung, Sport, Freizeit und Kultur zugelassen. Es sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf Grund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.

Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.
- b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
- c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.

Gestaltungsplanpflicht

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Wohn- und Arbeitszone ist nur gestützt auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan zulässig. Dieser hat sicher zu stellen, dass durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen gewährleistet ist und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht

	beeinträchtigt wird. Grünanlagen gemäss Abs. 6 sind im Umfeld der Wohnnutzung anzulegen.									
<i>Arealüberbauung</i>	3 Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen gemäss § 21 AbauV zulässig.									
<i>Ausnützung</i>	4 Für die Wohn- und Arbeitszone gelten folgende maximale Ausnutzungen:									
	<table border="0"> <tr> <td>Gesamtausnutzung</td> <td></td> <td>84'000 m² BGF</td> </tr> <tr> <td>Davon Wohnnutzung</td> <td>mind.</td> <td>24'000 m² BGF</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>36'000 m² BGF</td> </tr> </table>	Gesamtausnutzung		84'000 m ² BGF	Davon Wohnnutzung	mind.	24'000 m ² BGF		max.	36'000 m ² BGF
Gesamtausnutzung		84'000 m ² BGF								
Davon Wohnnutzung	mind.	24'000 m ² BGF								
	max.	36'000 m ² BGF								
<i>Gebäudehöhe</i>	5 Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe betragen 20 Meter.									
<i>Ökologische Ausgleichsflächen / Umgebungsgestaltung</i>	6 In der Wohn- und Arbeitszone sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die Spiel und Erholungsanlagen gemäss § 49 BNO sind im Gestaltungsplan auszuweisen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan im einzelnen aufzuzeigen. Unter Wahrung des Wohnschutzes und der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken ¹ .									
<i>Abstände / Lage und Stellung der Bauten</i>	7 Die Lage und Stellung der Bauten und die weiteren Grundmasse, wie Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und ortsbaulichen Situation, des Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung sowie der benachbarten Wohnzonen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen sowie der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.									

¹ Gemäss § 163 Abs. 1 lit. b BauG

§ 9**Arbeitszone***Art der Nutzung*

1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt.

Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.
- b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
- c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.
- d) Südlich der Landstrasse: Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.

Schutz der Wohnzonen

2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen.

Im weiss schraffierten Bereich sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.

Betriebswohnungen

3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.

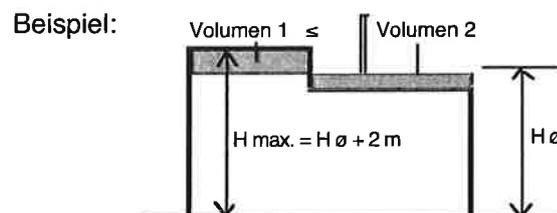
Ausnützung

4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 6 hienach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnützung.

Sondernutzungspläne

5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne in der Arbeitszone haben § 9 Abs. 2 BNO Rechnung zu tragen. Sie müssen Massnahmen für den Schutz der benachbarten Wohnzonen vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität festlegen.

- Bauweise* 6 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplannerischen und ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.
- Einordnung* 7 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.
- Höhenvorschriften* 8 Die Gesamthöhe (H_{\emptyset}) ist im Bauzonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. Abweichungen nach oben von maximal zwei Metern sind zulässig, jedoch unterhalb H_{\emptyset} volumenmässig zu kompensieren (siehe Hinweissskizze). Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.



- Grünfläche
Umgebungsgestaltung* 9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen.
Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken².
- Nutzung
Kiesvorkommen* 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

² gemäss § 163 Abs.1 lit.a BauG

§ 10**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen***Art der Nutzung**Massvorschriften*

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

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

§ 11**Zone für Sportanlagen***Zweck, Nutzungsart**Ausnützung,
Gebäudemasse,
Abstände**Bereich Archäologie*

1 Die Zone für Sportanlagen ist für Bauten zu Sport- und Erholungszwecken bestimmt wie offene Spielfelder, Tennisplätze, Sport- und Tennishallen, Garderobengebäude, Geräte-räume und dergleichen.

2 Der Gemeinderat bestimmt die Ausnützung, die Gebäudehöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.

3 Der im Zonenplan gerastert dargestellte Bereich ist von besonderem archäologischem Interesse. Bauten in diesem Gebiet dürfen das bestehende Terrain gemäss den Höhenaufnahmen im Plan 1: 1000 vom 19.12.1995, revidiert am 25.1.1996, grundsätzlich nicht unterschreiten.

Ausnahmen für Fundamente o.ä. bewilligt der Gemeinderat mit Zustimmung der Kantonsarchäologie, wenn dadurch die archäologischen Funde nicht beeinträchtigt werden.

Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die zum Schutze der archäologischen Funde erforderlichen Massnahmen (z.B. Verbot schwerer Baumaschinen) gestützt auf die Richtlinien der Kantonsarchäologie fest.

§ 12**Spezialzone "Im Liner"**

1 Im rot schraffierten Teil der Spezialzone "Im Liner" ist die Erstellung einer Pferdepension mit Schauhof und den dazu gehörenden Infrastrukturanlagen sowie von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2 Der blau schraffierte Teil der Spezialzone "Im Liner" darf als Familiengartenareal mit den dazugehörenden sanitären Einrichtungen und einem integrierten Kinderspielplatz genutzt werden.

Der Gemeinderat bestimmt die Grundmasse und die weiteren Anforderungen der zulässigen Bauten und Anlagen. Er kann dafür Richtlinien erlassen.

Die Eigentümer der benachbarten Wohnzonen werden durch die in der Spezialzone "Im Liner" erstellten Freizeitanlagen von der Pflicht zur Bereitstellung von Spielflächen und Gemeinschaftsräumen (§ 49 BNO) nicht entbunden.

³ In der gesamten Spezialzone "Im Liner" ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Weideland, Ackerbau) zulässig, wobei diesem Zweck dienende Bauten ausgeschlossen sind.

§ 12 a

**Spezialzone
„Liebrüti“
Zweck**

¹ Die Spezialzone „Liebrüti“ dient der zeitgemässen Weiterentwicklung der Überbauung unter Wahrung der charakteristischen Quartierstruktur.

Die Überbauung soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen aufweisen.

Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Gesundheit und Freizeitnutzungen ist zu stärken.

Die im Quartier bestehenden, hochwertigen, auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmte Aussenräume sind zu erhalten, zu verbessern und wenn möglich zu ergänzen.

Nutzung

² Die Spezialzone „Liebrüti“ umfasst Flächen für:

- a) Wohnbauten,
- b) Geschäftsbauten und Dienstleistungsbetriebe,
- c) Verkaufsläden bis gesamthaft maximal 4'000 m² Nettoladenfläche, wobei ein Ladengeschäft alleine maximal 2'000 m² Nettoladenfläche aufweisen darf
- d) Öffentliche Bauten und Anlagen.

Höhen

³ Es gelten die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäss Gestaltungsplan ‚Liebrüti‘ vom 20. September 1972. In Abweichung davon darf im Bereich ‚Zentrum Liebrüti‘ (Parzelle Nr. 1056) die Gebäudehöhe maximal 80 m betragen.

Gestaltungsplanpflicht

⁴ Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen.

Es sind die nachfolgenden Zielvorstellungen zu erfüllen:

- Aufwertung des Zentrums Liebrüti zu einem multifunktionalem Quartierzentrum. Öffnung der geschlossenen Fassade Richtung Giebenacherstrasse und Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereiches.
- Schaffung von behinderten- und altersgerechten hindernisfreien Wohnungen mit direkter Anbindung an das Zentrum Liebrüti, die alle den Richtlinien des Alterskonzepts der Gemeinde Kaiseraugst entsprechen.

- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten.
- In einem Mobilitätskonzept sind die Anforderungen an Abstellplätze für den MIV und den Veloverkehr wie Anzahl, Ausstattung, Bewirtschaftung usw. aufzuzeigen und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Für die Wohnnutzung darf die gemäss § 43 BauV ermittelte Parkfelderzahl nicht reduziert werden.
- Die Freiflächen entlang der Liebrütistrasse, dem Violahofweg und der Giebenacherstrasse sind naturnah und durchlässig zu gestalten sowie zu pflegen.

Eine Option für die Erweiterung des Hallenbads innerhalb des Gebäudes ist zu berücksichtigen.

§ 13

Grünzone

1 Die Grünzone dient dem Landschafts- und Grundwasserschutz, als Trennfläche sowie als Erholungsgebiet.

2 Die Grünzone ist von allen nicht dem Zwecke der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten.

3 Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Sperrzone gemäss Rheinuferschutz- dekret Uferschutzzone Grundlage

Mit Bauverbot belegte Sperrzone im Sinne von § 4 der "Verordnung des aargauischen Regierungsrates über den Schutz des Rheines und seines Ufers" vom 16. April 1949. Es gelten hierüber die Vorschriften dieser Verordnung.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

Landwirtschaftszone Nutzung

1 Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie Baumschulen und produzierender Gartenbau.

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

- Aufforstung* 3 Kleinflächige Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis zu 50 a sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie den Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.
- Waldsaum* 4 Längs der im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Waldränder ist ein Landstreifen von mindestens 5 m Breite von jeglicher Intensivnutzung freizuhalten. Als zulässige Nutzungen gelten zeitlich begrenzte Beweidung, Heuwiese und dergleichen.

§ 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone* 1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- Baumasse* 2 Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.
- Empfindlichkeitsstufe* 3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen / Schutzobjekte

§ 17

- Naturschutzzonen, Naturschutzobjekte* 1 Die Naturschutzzonen/Naturschutzobjekte dienen der Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als Lebensraum seltener Pflanzen und Tiere und dem Schutz der Landschaft. Als solche ausgeschieden sind:
- Nassstandorte
 - Trockenstandorte, Magerwiesen
 - Hecken, Feldgehölz, Einzelbäume, Baumgruppen
- Gebiets- und Objektbeschreibung* 2 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Gebiete und Objekte sind unter Schutz gestellt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

§ 18

*Pflege Naturschutz-
zonen, Verbot von
Beeinträchtigungen*

1 In den Naturschutz-zonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Entfachen von Feuer ausserhalb der hiefür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden ausserhalb des Jagdbetriebes.

*Bauten, Anlagen,
Terrainveränderungen*

2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und Düngungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutz-zonen dienen.

3 Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutz-zonen.

Ausnahmen

4 Naturschutz-zonen dürfen betreten werden für Unterhaltsarbeiten, für die Überwachung, für wissenschaftliche Untersuchungen und geführte Exkursionen.

*Organisation von
Unterhalt und Pflege*

5 Unterhalt und Pflege der Naturschutz-zonen und Naturschutz-objekte, die mit der Nutzungsplanung ausgeschieden worden sind, sind Sache der Grundeigentümer. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Pflegepläne und Beitragspläne erlassen sowie die Pflegemassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

§ 19

Nassstandorte

Nassstandorte sind alle Lebensräume, die sich durch einen mehr oder weniger grossen Wasserhaushalt auszeichnen. Die Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren darf weder durch den Zufluss von Düngstoffen, Drainagen noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Nassstandorte dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt werden.

§ 20

*Trockenstandorte
Magerwiesen*

1 Magerwiesen sind wichtige und stark bedrohte Lebensräume für eine grosse Zahl einheimischer Pflanzen- und Tierarten. Die Nutzung ist deshalb so vorzunehmen, dass diese Arten nicht verschwinden. Aus diesem Grunde gelten die folgenden Bestimmungen:

2 Düngung, Aufforstungen oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

3 Bisher gemähte Flächen dürfen nicht beweidet werden.

4 Für bisher beweidete Flächen gilt: Die Fläche darf nicht als Dauerweide benutzt werden. Mit der Beweidung soll zugewartet werden, bis die Pflanzen abgesamt haben. Chemische Vertilgungsmittel sind nicht gestattet, das Abbrennen von Streu oder Hecken ist untersagt. Bestehende Sträucher und Hecken sind als Landschaftselemente und Zusatzfutterquelle zu erhalten. Eine weitere Verbuschung ist zu verhindern.

§ 21

Hecken, Feldgehölze

1 Hecken, Feldgehölze können, soweit sie im Anhang 1 aufgeführt sind, periodisch ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie gleich ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nur zur Schonung der Hecken geschlagen werden.

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen

2 Unterhaltsarbeiten an geschützten Einzelbäumen (Aufasten etc.) können durch den Grundeigentümer oder den Gemeindeförster vorgenommen werden.

Ersatz geschützter Hecken

3 Für abgehende geschützte Hecken ist unter der Aufsicht des Gemeinderates oder des von ihm beauftragten Organs Ersatz anzupflanzen.

Übrige Einzelbäume und Gehölzgruppen

4 Bestehende Baum- und Gebüschgruppen und besondere Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Wenn sie aus Bewirtschaftungs- oder baulichen Gründen weichen müssen, ist grundsätzlich Ersatz mit einheimischen Pflanzen zu schaffen.

§ 22

Naturschutzzonen, Naturschutzobjekte im Wald

1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Gebiets- und Objektbeschreibung

2 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Schutzzonen und Schutzobjekte im Wald sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandaufbau zu erhalten. Die forstliche Nutzung hat diesem Anliegen Rechnung zu tragen.

Waldränder

3 Zur Erhaltung und Wiederherstellung einer naturgerechten Kraut- und Buschzone sind Waldränder im Rahmen der forstwirtschaftlichen Pflegemaßnahmen stufenförmig anzulegen und periodisch auszulichten (vergl. auch § 15 Abs. 4 BNO).

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Landschaftsschutzzone

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschafts-, der Grün- und der Uferschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung des Landschaftsbildes. Ziele und Massnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Zone sind in den Konzepten für die Gebiete Lienerthalde und Böötmme umschrieben. Das Kraftwerkareal an der Ergolzmündung ist, nach Abschluss der Umbauarbeiten am Kraftwerk, einem noch auszuarbeitenden Naturschutzkonzept zu unterstellen. Die Konzepte werden vom Gemeinderat festgesetzt.

Bauten

2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach §15 BNO.

Landwirtschaftliche Nebenbauten

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

§ 24

Grundwasserschutzzonen

Die einzelnen Schutzmassnahmen in den Grundwasserschutzzonen werden in einem separaten Reglement genau umschrieben. Die Bereiche sind im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragen.

3.5 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und stehen unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (insbesondere Volumen, Proportionen, Struktur, Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten und zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

§ 26

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.6 Übrige Zonen und Gebiete

§ 27

Übriges Gebiet

1 Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gemeindegebiet bezeichnet.

2 Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen einer Ausnahmegewilligung (Art. 24 RPG) zulässig und werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen und Eingriffe möglich sind.

§ 28

*Materialabbauzonen
"Hard-Ost" und
"Hohlandschaft"*

1 Die Materialabbauzonen Hard und Hohlandschaft umfassen das Gebiet, das für die Entnahme von Kies bestimmt ist.

2 Der eigentliche Materialabbau respektive die Ausbeutung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Dieser regelt die Details über Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung der einzelnen Ausbeuteetappen.

3 Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss §§ 15, 16 BNO.

4. DEFINITIONEN/ ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN¹

4.1 Allgemeines

§ 29

*Gewerbe
zulässiger Störgrad*

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

2 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 als stark störend.

4.2 Gebäudemasse

§ 30

*Fassadenlänge,
Gebäuelänge*

1 Die Fassadenlänge ist für den Mehrlängenzuschlag gemäss § 33 BNO massgeblich.

2 Die Fassadenlänge wird gemäss Skizze im Anhang 4 gemessen.

3 Rücksprünge von abgewinkelten und versetzten Bauteilen werden gemäss § 33 Abs. 2 BNO speziell berücksichtigt.

4 Die zulässige Gebäuelänge ist in § 4 BNO (Tabelle) festgelegt.

§ 31

*Gebäudeprofil
(Anhang 3)*

Der First darf die Gebäudehöhe um max. 6.0 m überragen.

§ 32

*Abgrabungen beim
Untergeschoss*

Abgrabungen für Garagen und Kellereingänge sowie für Freilegungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel des Gebäudeumfanges betragen.

¹ Uebrige Definitionen gemäss Allgemeiner Verordnung zum Baugesetz ABauV

4.3 Abstände

§ 33

*Grenzabstand
Mehrlängenzuschlag
(Anhang 4)*

¹ Wird die vorgeschriebene Fassadenlänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

² Gebäudeteile, die mindestens 8.0 m von der vordersten Fassadenflucht zurückgesetzt sind, werden separat gerechnet.

³ Die Messart zur Festlegung des Mehrlängenzuschlages bestimmt sich nach der Skizze im Anhang 4.

§ 34

*Klein- und Anbauten
Tiefbauten*

Kleinbauten bis zu 1.20 m Höhe und Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten schädliche oder lästige Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m. Für höhere Kleinbauten gilt § 18 Abs. 2 ABauV.

§ 35

*Gebäudeabstand
gegenüber
bestehenden Bauten*

Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor dem 20.10.1987 erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.¹

§ 36

*Ungleichverteilung der
Grenzabstände*

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

¹ Vorbehalten bleibt § 47 Abs. 2 BauG

4.4 Besondere Bauformen

§ 37

- Arealüberbauungen**
Zonenzulässigkeit 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W 0.45, W 0.55, W 0.6 und ZZ zulässig.
- Voraussetzungen* 2 Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 ABauV folgende Voraussetzungen erfüllen:
- a) Die Mindestflächen für Arealüberbauungen betragen:
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Zone W 0.45: | 6000 m ² |
| Zonen W 0.55 W 0.6 und ZZ: | 5000 m ² |
- Parkierung* b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.
- Zonenabweichungen* 3 Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich:
- a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.
- b) Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden:
- | | |
|-----------|-----------------------|
| - W 0.55: | 3 Geschosse |
| - W 0.6: | gemäss § 6 Abs. 4 BNO |
- Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden.
- In den übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig.
- c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umgebung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.
- d) Von der vorgeschriebenen Dachform kann abgewichen werden.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang

§ 38

*Verkehrs- und Versorgungsanlagen
Strassen-
nummerierung
Anschluss an
Fernwärme*

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

2 Der Wärmebedarf für Bauten und Anlagen soll nach Möglichkeit durch Anschluss an das Leitungsnetz der Fernheizwerke gedeckt werden. Die Kombination mit alternativen Energiesystemen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und dergleichen) ist gestattet.

*Kanalisations-
anschluss*

3 Die Höhenlage für Neubauten ist grundsätzlich so festzusetzen, dass ein richtiger Anschluss an bestehende oder projektierte Kanalisationen möglich ist. Soll an erst projektierten Wegen gebaut werden, so lässt der Gemeinderat die Lage der Wegachse und der Kanalisation auf Kosten der Gemeinde bestimmen.

§ 39

*Benützung von
Privateigentum*

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

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

§ 40

*Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen*

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr gehörig kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichen Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

3 Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vom Gemeinderat festgelegten Gebühren erfolgen.

*Lärm- und
Staubbekämpfung*

4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm und Staubbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 41

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 42

Energiesparmassnahmen

1 Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Nachisolation

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

5.3 Wohnhygiene

§ 43

Ausrichtung der Wohnungen

1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach dem Sektor Nordwest - Nord - Nordost orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

2 Bei Unterschreitung der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen zu gewährleisten.

§ 44

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens $\frac{1}{10}$ der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m^2 zu betragen. Aus Gründen der Ortsbildpflege können diese Werte in begründeten Fällen unterschritten werden.

2 Für Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

³ Für die Raumhöhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen gelten nachstehende Masse:

- Vollgeschosse mind. 2.30 m
- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

⁴ In Wohnbauten sind folgende Mindestflächen einzuhalten:

- Wohn- und Arbeitsräume: 8 m²
- Küchen: 6 m²
- Wohnräume von Einzimmerwohnungen: 18 m²

⁵ Für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern sind folgende Masse einzuhalten:

- Abstell- pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf
raum: dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer zusätzlich 1 m²

§ 45

Gänge und Treppen

1 In Mehrfamilienhäusern hat die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge 1.20 m zu betragen. Bei Einfamilienhäusern 1.10 m, für Treppen 0.90 m.

Geländer

2 Die Mindesthöhe von Geländern und Brüstungen beträgt 0.90 m. Die Öffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Breite aufweisen. Sie sind so zu gestalten, dass sie Kinder nicht zum Besteigen verleiten.

Gewerbliche Bauten

3 Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse, unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des Industrie- und Gewerbeamtes und der SUVA.

§ 46

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

§ 47

*Garagen und
Abstellplätze¹*

1 Die Garagen und Abstellplätze dürfen die Grün- und Freiflächen nicht übermässig beanspruchen.

*Neue
Parkierungsanlagen*

2 Bei neuen, grösseren Parkierungsanlagen sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der ersten 10, in der Regel in Parkgaragen oder Parkhäusern anzuordnen.

*Gestaltung,
Begrünung*

3 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

§ 48

*Zweiräder,
Kinderwagen*

1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und gedeckte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen usw. vorzusehen.

2 In der Arbeitsplatzzone sind genügend grosse Abstellflächen für Zweiräder vorzusehen.

3 Die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

§ 49

*Spielplätze
Aufenthaltsbereiche*

1 Die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

2 Der Gemeinderat kann örtlich – wo es die Umstände erfordern – verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung geschaffen wird.

3 Der Gemeinderat kann die Zweckbindung und die Unterhaltspflicht für Spiel- und Erholungsanlagen, insbesondere Spielplätze und Gemeinschaftsräume, im Grundbuch anmerken lassen.

¹ Die Garagen und Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§55 ff BauG, §§ 25, 26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten (Auszug siehe Anhang 7).

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 50

Ortsbildschutz

1 Der Gemeinderat entscheidet über die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

Kriterien zur Beurteilung der Einordnung sind:

- 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

2 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.

Reklamen

3 Über Reklametafeln und andere Reklamevorrichtungen kann der Gemeinderat, soweit nicht besondere eidgenössische oder kantonale Vorschriften gelten, Richtlinien erlassen.

In der Ortskernzone und entlang der Kantonsstrassen innerorts (Giebenacherstrasse, Landstrasse) ist das Anbringen zusätzlicher Fremdreklamen untersagt.

Baumgruppen

4 Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

5 Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0,3 m²) durchbrochen werden.

- § 51**
- Aussenraumgestaltung**
Terrainveränderung
- 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- Bodensicherung*
- 2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützelementen zu sichern. Die Stützelemente sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
- Umgebungsgestaltung*
- 3 Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.
- 4 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
- Bepflanzung*
- 5 Die im Anhang 1 als Naturobjekte aufgeführten Bäume und Hecken können bei Abgang unbeachtet der Abstandsvorschriften von § 88 EG ZGB ersetzt werden.
- § 52**
- Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern Grenzabstand (Anhang 6)*
- 1 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen bei einer Höhe bis zu 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Der Grenzabstand bei Einfriedungen bis 1.80 m Höhe beträgt 1 m, für Einfriedungen bis 2.40 m Höhe 2 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten die Masse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus.
- 2 Im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedungen bis 2.40 m Höhe an oder auf die Grenze gestellt werden. Einfriedungen entlang der Baugebietsgrenze dürfen 60 cm an die Grenze gestellt werden. Für Einfriedungen ausserhalb des Baugebietes gilt § 89 EG ZGB.
- 3 Grenzabstand und Höhe von Stütz- und Futtermauern entsprechen denjenigen von Einfriedungen.
- § 53**
- Weitere Bestimmungen (Anhang 6)*
- 1 Einfriedungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten.
- 2 Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen

entscheidet der Gemeinderat.

³ Zum Unterhalt von Einfriedungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zu Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

⁴ Stütz- und Futtermauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden. Sie sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann Bepflanzungen anordnen.

§ 54

*Brandruinen
Baulücken*

¹ Der Eigentümer ist verpflichtet seine Bauten so zu unterhalten, dass Menschen, Tiere und fremdes Eigentum nicht gefährdet werden. Durch Elementarereignisse, mangelhaften Unterhalt oder aus anderen Gründen schadhaft gewordene Bauten sollen innert zweier Jahre ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benutzung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

6.2 Umweltschutz

§ 55

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Nutzung 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 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.

§ 56

*Lärmschutz,
Vorsorgeprinzip*

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.

7. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 57

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.

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

3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 58

Gebührenreglement

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

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 59

Inkrafttreten

1 Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Revision

2 Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

§ 60

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bauordnung vom 6. Juni 1979
b) der Bauzonenplan vom 6. Juni 1979
c) die Nutzungsordnung vom 29. November 1989

ANHANG

- Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte (§§ 19 -22 BNO)
- Anhang 2 Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte (§§ 25, 26 BNO).
- Anhang 3 Gebäudeprofil (§ 31 BNO)
- Anhang 4 Berechnung des Mehrlängenzuschlags (§ 33 BNO)
- Anhang 5 Skala zur Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen (§§ 4, 37 BNO)
- Anhang 6 Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern Grenzabstand (§ 52, 53 BNO)
- Anhang 7 Berechnung der Pflichtabstellplätze (§§ 55 -58 BauG)

**Anhang 1 Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte
(§§ 19 - 22 BNO)**

	Nr.	Objekt
Nassstandorte (vergl. § 19 BNO)	017	Ergolzmündung nord
	018	Ergolzmündung süd
	026	Challermatt-Chesslergrabe (Ende)
	027	Challermatt
Trockenstandorte (vergl. § 20 BNO)	001	Gassenacher
	004	Dachshalde süd
	008	Wolfsheulete
	013	Lienerthalde
	016	Böotmeweg-Bord
	022	Im Dokter/ Unterführung
	023	Im Rohr
	024	Augsterstich und Bahnböschung westwärts
	032	Winkelmatt
033	Augsterstich ost	
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen (vergl. § 21 BNO)	003	Bifang west
	005	Dachshalde süd
	009	Uf em Berg
	010	Zankholzgraben
	012	Reservoir
	014	Brunnenstube Zelglihof
	028	Im Rohr
	029	SBB Bahnlinie (Augsterstich)
	030	Oberhalb Zelglihof (Eichenbestand)
	031	Lienerthalde
034	Gassenacher	
Waldstandorte (vergl. § 22 BNO)	050	Challermatt
	051	Rheinbord beim Augsterstich

Anhang 2 Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte (§§ 25, 26 BNO)

Kommunal geschützte Gebäude

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.
906	Röm.-kath. Pfarrkirche	Heidemurweg 32	148	117
907	Röm.-kath. Pfarrhaus	Heidemurweg 30	150	117
908	Gasthof "Zum Adler"	Dorfstrasse 35	46	16
909	Gasthof "Zur Sonne"	Dorfstrasse 52	93	93
911	Mehrfamilienhaus	Mühlegasse 15, 17	169, 164	164
912	Wohnhaus	Mühlegasse 19	200	165
913	Wohnhaus	Dorfstrasse 51, 53	21 A, B, C	51, 50
914	Wohnhaus	Dorfstrasse 30	82 A	80
915	Bauernhaus	Dorfstrasse 50	95	92
917	Wohnhaus	Lindenweg 4	14	63
918	Schulhaus	Dorfstrasse 20	144	71
919	Bahnhofsgebäude	Bahnhofstrasse 39	168	131

Kommunal geschützte Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.
920 A	Brunnen, 1863	Dorfstrasse 24		
920 B	Brunnen, um 1900	Fähriweg, bei der Anlagestelle		
920 C	Brunnen, um 1900	Dorfstrasse 40		
921 A	Wegkreuz, 1703	Mühlegasse 1		
921 B	Wegkreuz, 20. Jh.	Landstrasse 190		
921 C	Wegkreuz, 18. Jh. ?	Dorfstr. / Kirchgasse		

Gebäude und Kulturobjekte - kantonaler Denkmalschutz beim Regierungsrat beantragt

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.
902	Ausgrabungen röm. Gewerbehäuser auf der Schmidmatt	Landstrasse 30	500	257
903	Röm. Thermen (unter Schutzbau)	Dorfstrasse 19	459	10
904	Röm. Ziegelbrennöfen (unter Schutzbau)	Schwarzackerstrasse	357	290

Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz

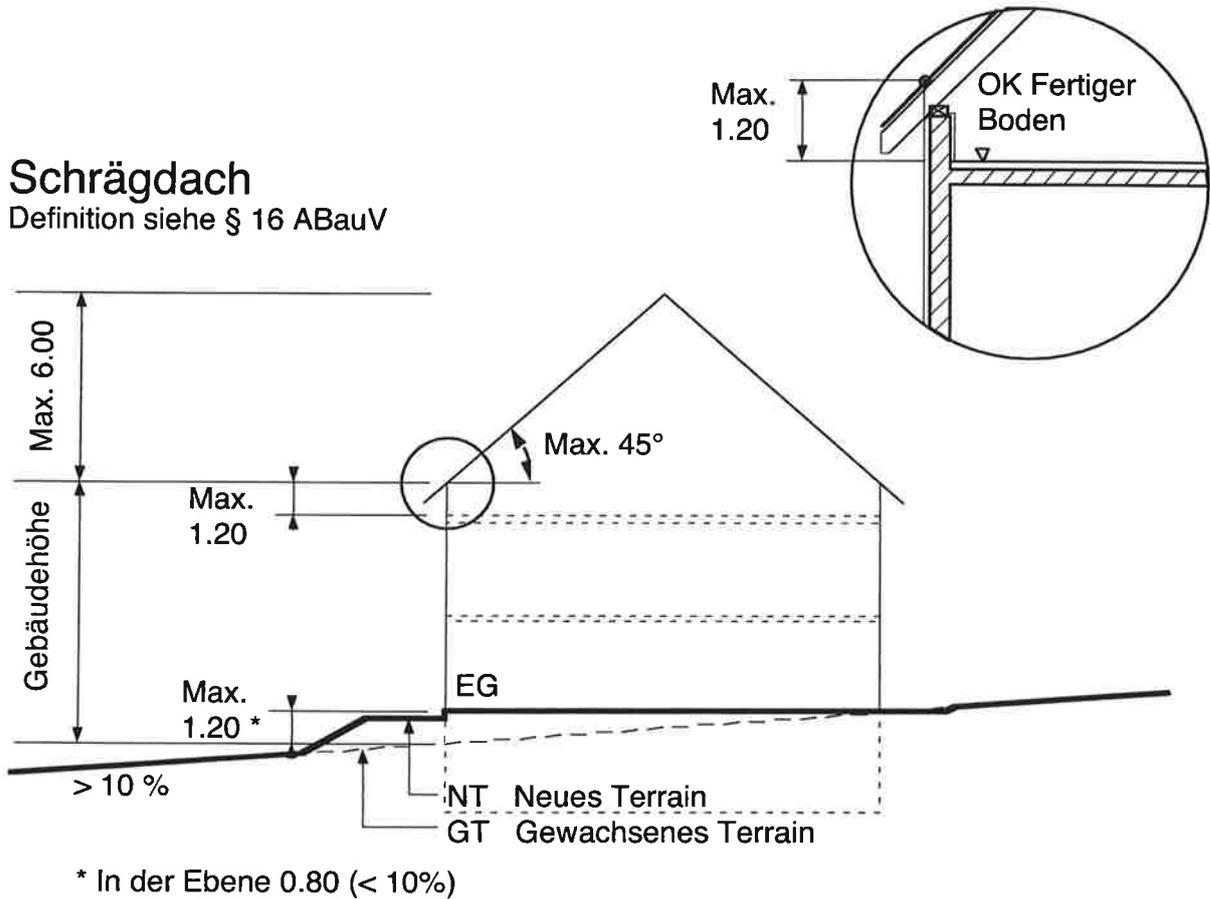
Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.
1	Röm. Kastellmauer, sog. "Heidenmauer"			448, 69, 71, 72, 81, 83
2	Christkath. Pfarrkirche		32a	
3	Wirtshauschild zum "Adler"	Dorfstrasse 35	46	

Anhang 3 Gebäudeprofil (§ 31 BNO)

Beispiel: zweigeschossige Bauten am Hang
(mittlere Neigung grösser 10%)

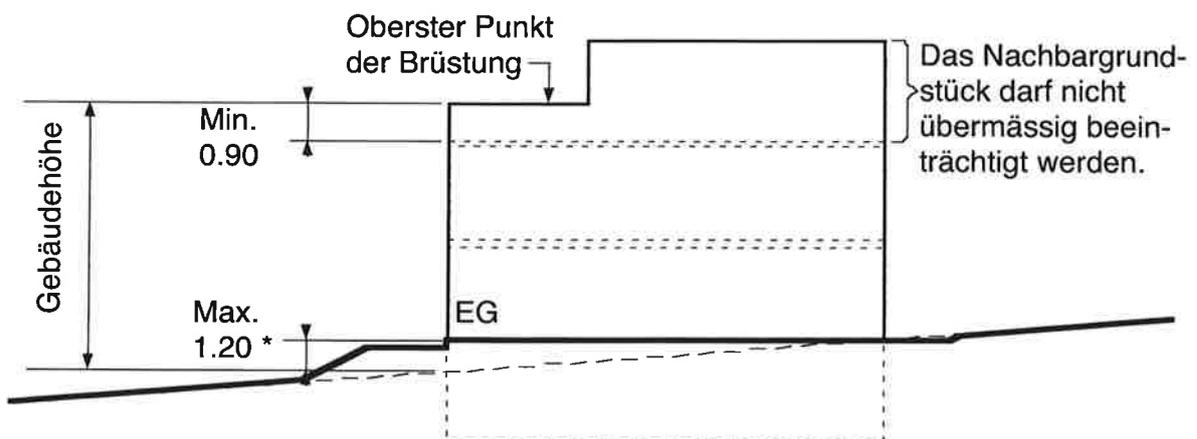
Schrägdach

Definition siehe § 16 ABauV

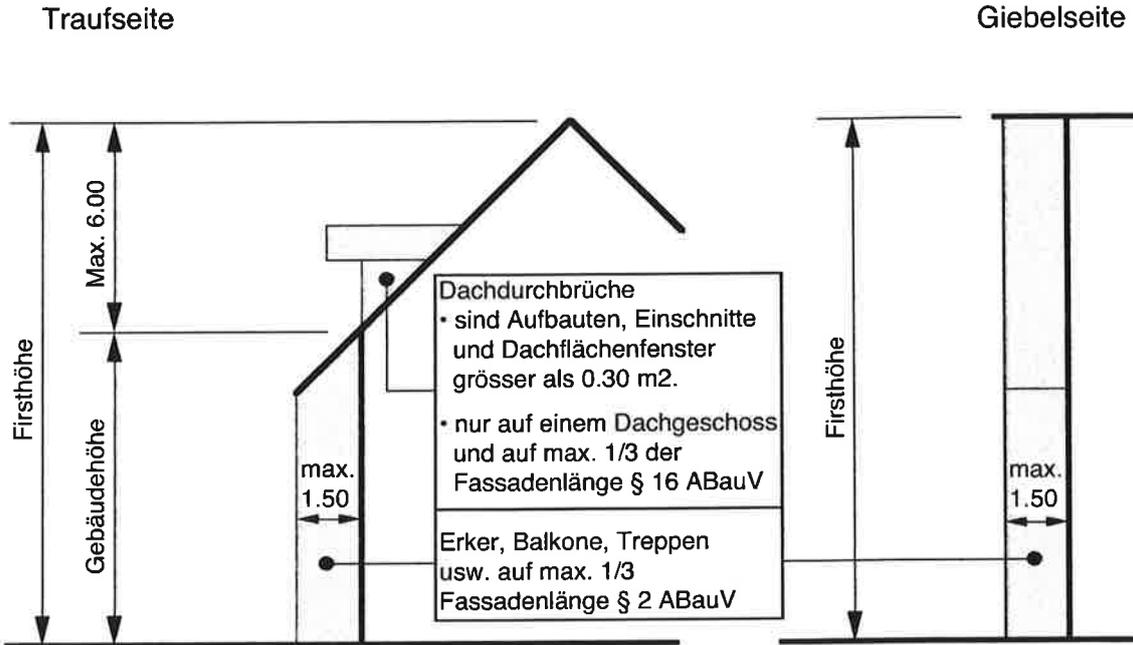


Flachdach mit Attikageschoss

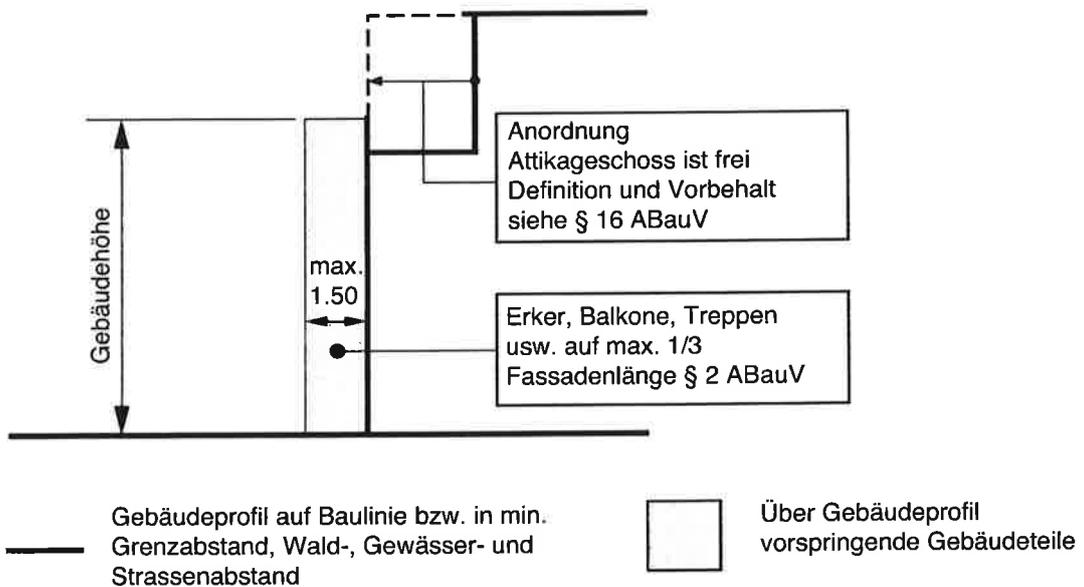
Definition siehe § 16 ABauV



Zulässige vorspringende Gebäudeteile (§§ 2 + 16 ABauV)

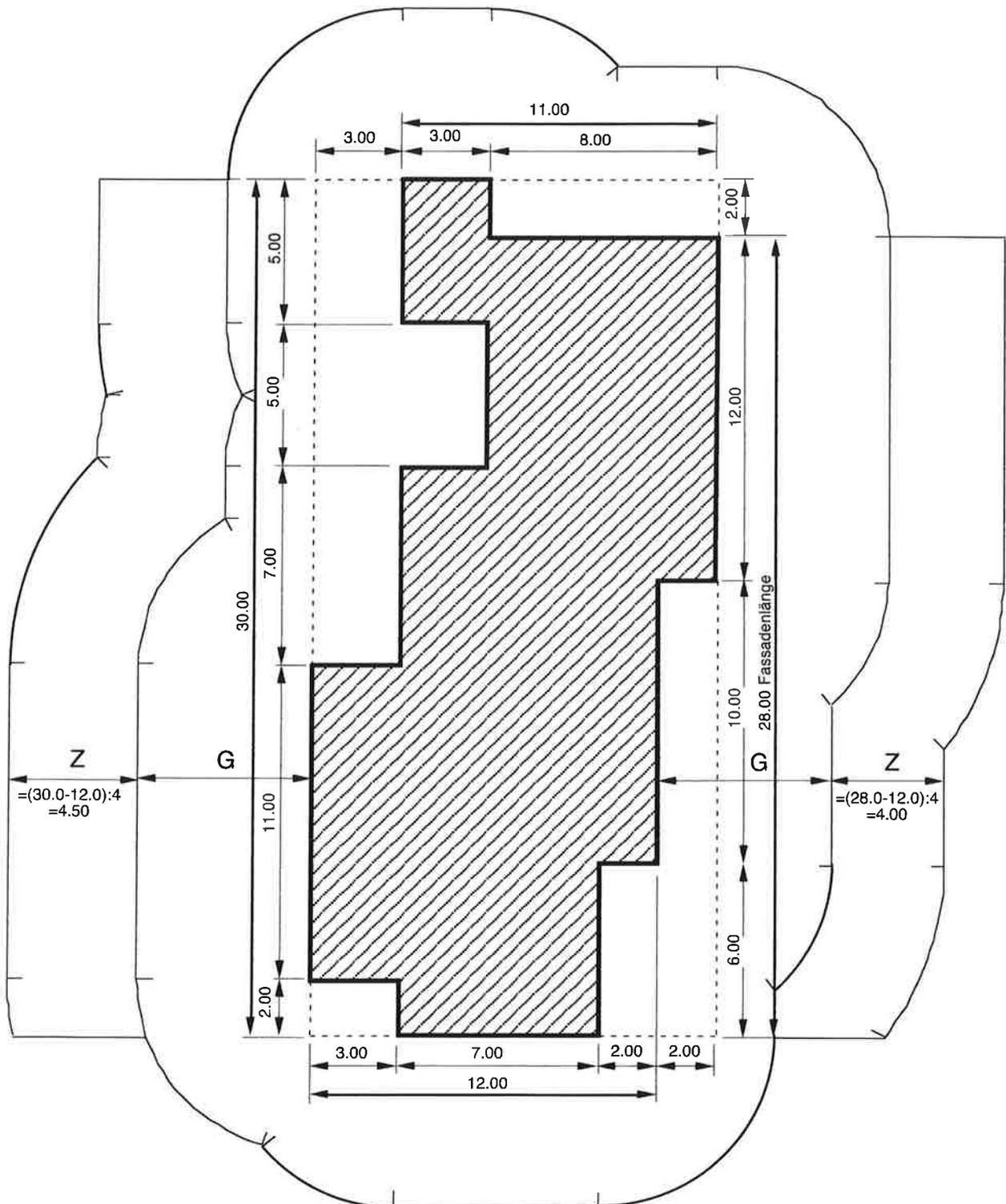


Flachdach mit Attikageschoss

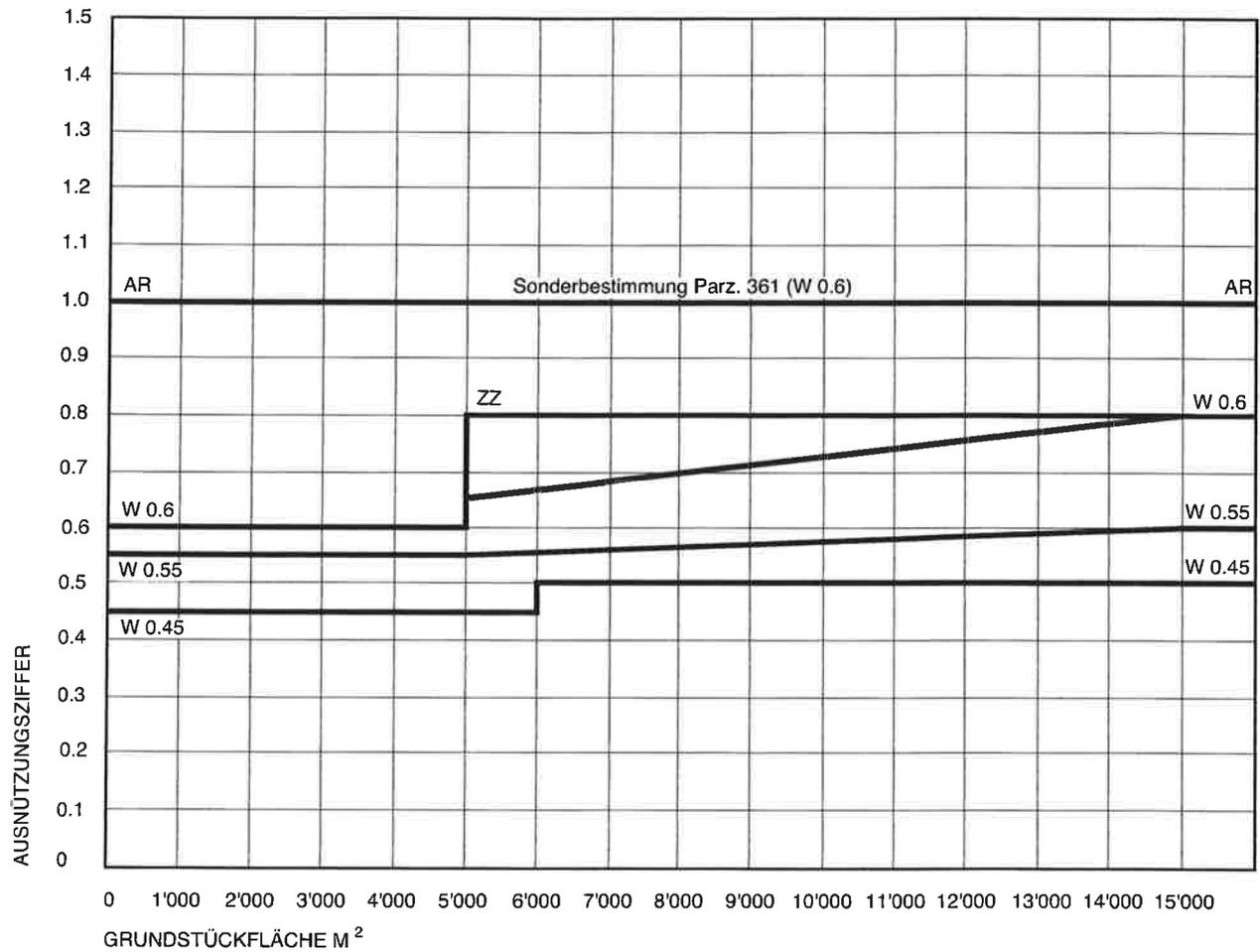


Anhang 4 Berechnung des Mehrlängenzuschlags (§ 33 BNO)

Beispiel: G = Grenzabstand 6.00 m
Z = Mehrlängenzuschlag
ab 12 m Fassadenlänge (1/4 der Mehrlänge)



Anhang 5 Skala zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen (§§ 4, 37 BNO)



Anhang 6 Einfriedungen, Stützmauern, Kleinbauten bis 1.20 m Höhe, Tiefbauten (§§ 52, 53 BNO)

	OHNE NACHBARLICHE ZUSTIMMUNG	MIT NACHBARLICHER ZUSTIMMUNG
KLEINBAUTEN, TIEFBAUTEN		
STÜTZMAUERN		
MASSIVE EINFRIEDUNGEN		
LEBENDE EINFRIEDUNGEN		

Anhang 7 Berechnung der Pflichtabstellplätze (§§ 55 - 58 BauG)

Pflicht zur
Erstellung von
Abstellplätzen
§ 55 Abs. 1+2 BauG

Berechnung der Anzahl
Pflichtabstellplätze

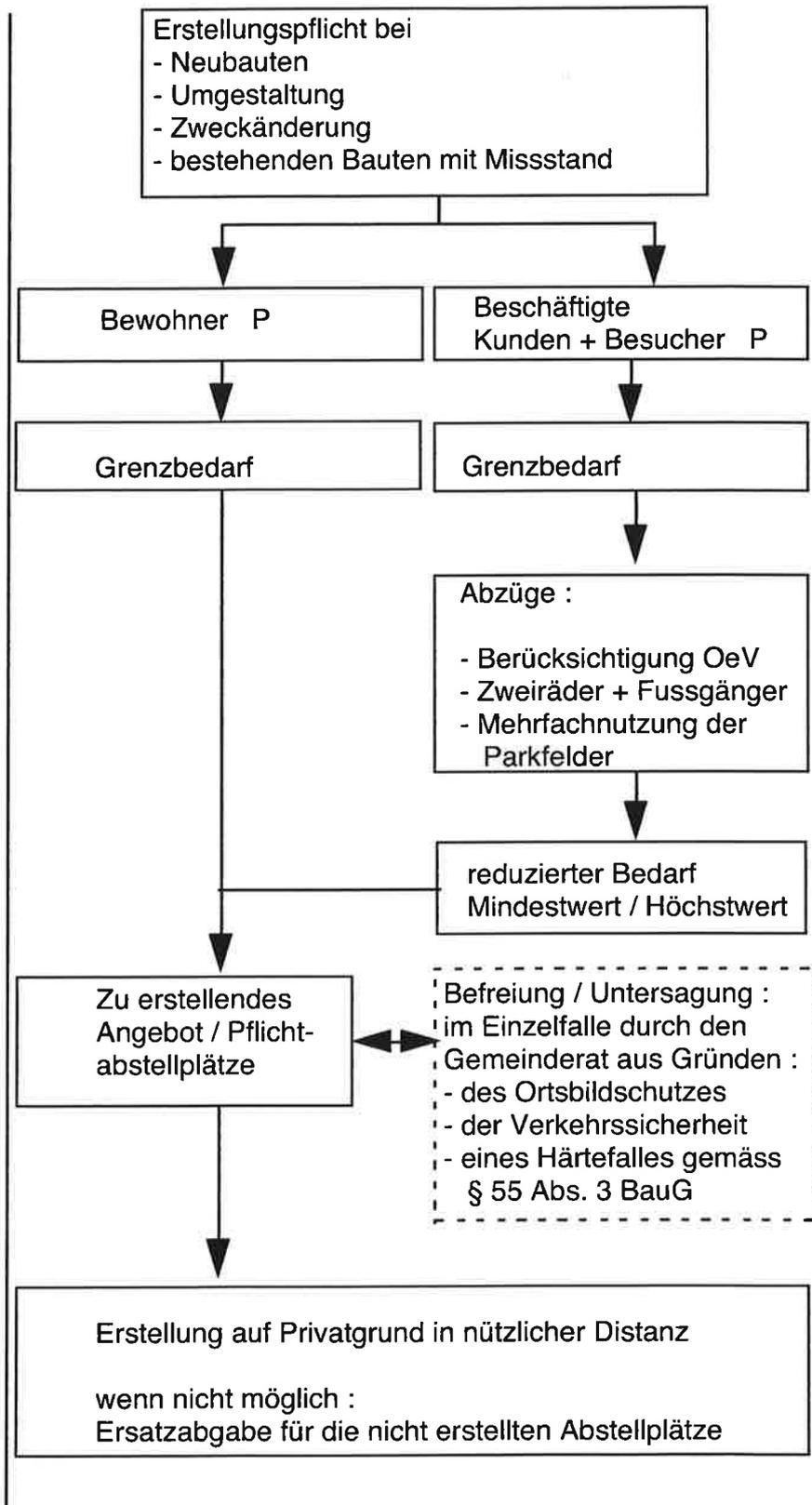
§ 25 ABauV bzw.
VSS - Norm 641 400
vom Mai 1993

ev. Parkplatzreglement
der Gemeinde

Lage
§ 55 Abs. 1 BauG

Technische Gestaltung
§ 26 ABauV bzw.
VSS - Normen 640 603a
+ 640 605a vom April
1982

Ersatzabgabe
§ 58 BauG
Höhe und Verwendung
gemäss Gemeinde-
reglement oder wenn die
Gemeinde keines hat,
gemäss kantonalem
Reglement (EPR).



Grenzbedarf an Parkfeldern von einfachen Nutzungen

gemäss SN 641 400 "Parkieren; Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot" (Mai 1993)

Der Grenzbedarf an Parkfeldern liegt dann vor, wenn ein Objekt ausschliesslich mit Personenwagen erschlossen wird. Er widerspiegelt eine obere Grenze der Nachfrage nach Parkfeldern.

Abstellplätze für	Parkfelder für		
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Bemerkungen
Wohnen Einfamilienhäuser	1 P/80 m ² BGF, mind. 2 P/Haus ¹⁾	keine	Garagen- vorplatz anrechenbar
Mehrfamilienhäuser	1 P/80 - 100 m ² BGF, mind. 1 P/Wohnung ¹⁾	+ 10% für Besucher	
Gewerbe	0,6 P/Arbeitsplatz, mind. 1 P/Betrieb ¹⁾	0,13 P/Arbeitsplatz, mind. 1 P/Betrieb ¹⁾	50 - 150 m ² BGF / AP
Dienstleistungen publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb)	0,6 P/Arbeitsplatz, mind. 1 P/Betrieb ¹⁾	0,3 - 0,4 P/Arbeitsplatz ²⁾	25 - 35 m ² BGF / AP ³⁾
nicht publikumsintensiv (z.B. Büros)	0,6 P/Arbeitsplatz, mind. 1 P/Betrieb ¹⁾	0,1 - 0,3 P/Arbeitsplatz ²⁾	
Verkaufsgeschäfte kundenintensive Läden (z.B. Konsum)	0,6 P/Arbeitsplatz, bzw. 2 P/100 m ² Verkaufsfläche	8 P/100 m ² Verkaufsfläche	im Durchschnitt 30 m ² VF / AP
nicht kundenintensive Läden (z.B. Papeterie)	aber mind. 1 P/Betrieb ¹⁾	3 P/100 m ² Verkaufsfläche	
Andere Nutzungsarten	gemäss SN - Norm 641 400 mit Beilage vom Mai 1993 oder Fachliteratur		bedarfswise Fachgutachten notwendig

P = Parkfeld; BGF = Bruttogeschossfläche (§9 Abs. 2 ABauV); AP = Arbeitsplatz; VF = Verkaufsfläche

Bemerkungen :

Bruchteile über 0,5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden.

1) Das Kriterium, welches die grössere Anzahl Parkfelder ergibt, ist massgebend.

2) Kleine Werte für grössere Betriebe (>100 AP), grössere Werte für kleinere Betriebe (< 30 AP).

3) Neuere Untersuchungen weisen z.T. auf einen grösseren Flächenbedarf von 40 - 45 m² hin.

Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte

Kundenintensiv: wie zB. Bank, Post, Reisebüro, Arztpraxis, Coiffeur, Warenhaus, Apotheke usw.

Übrige Geschäfte: wie zB. Verwaltung, Architektur- und Ingenieurbüro, Kunstverkauf, Buchhandlung usw.

BAUZONENPLAN

MST. 1 : 5'000 gemäss § 15 BauG

Verkleinerung auf 70%, bzw. Mst. 1 ≈ 7'150

Mitwirkungsbericht vom: Juni 1999
 Vorprüfungsbericht vom: 3. April 2001
 Öffentliche Auflage vom: 17. Mai bis 17. Juni 2002
 Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2. April 2003
 Der Gemeindevorstand
 Der Gemeindevorstand

Max Heller
 Genehmigung: 26. Mai 2004
 Fritz Kammermann

Teilrevisionen Bauzonenplan:

Bezeichnung	Beschluss Gemeindeversammlung:	Genehmigung
Arbeitszone Hirsrüti	1. Dezember 2010	10. Dezember 2014
Spezialzone Liebrüti	3. Dezember 2014	1. April 2015

Genehmigungsinhalt

Ortskernzone	OK
Wohnzone 0.45	W 0.45
Wohnzone 0.55	W 0.55
Wohnzone 0.6	W 0.6
Sonderbestimmung Parzelle Nr. 361	
Zentrumszone	ZZ
Spezialzone Junkholz	
Wohn- und Arbeitszone	WA
Arbeitszone	AR
Schutz Umfeld Wohnzonen gemäss BNG § 9 Abs. 2	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE
Zone für Sportanlagen	S
Archaeologischer Schutz	
Spezialzone "Liebrüti"	

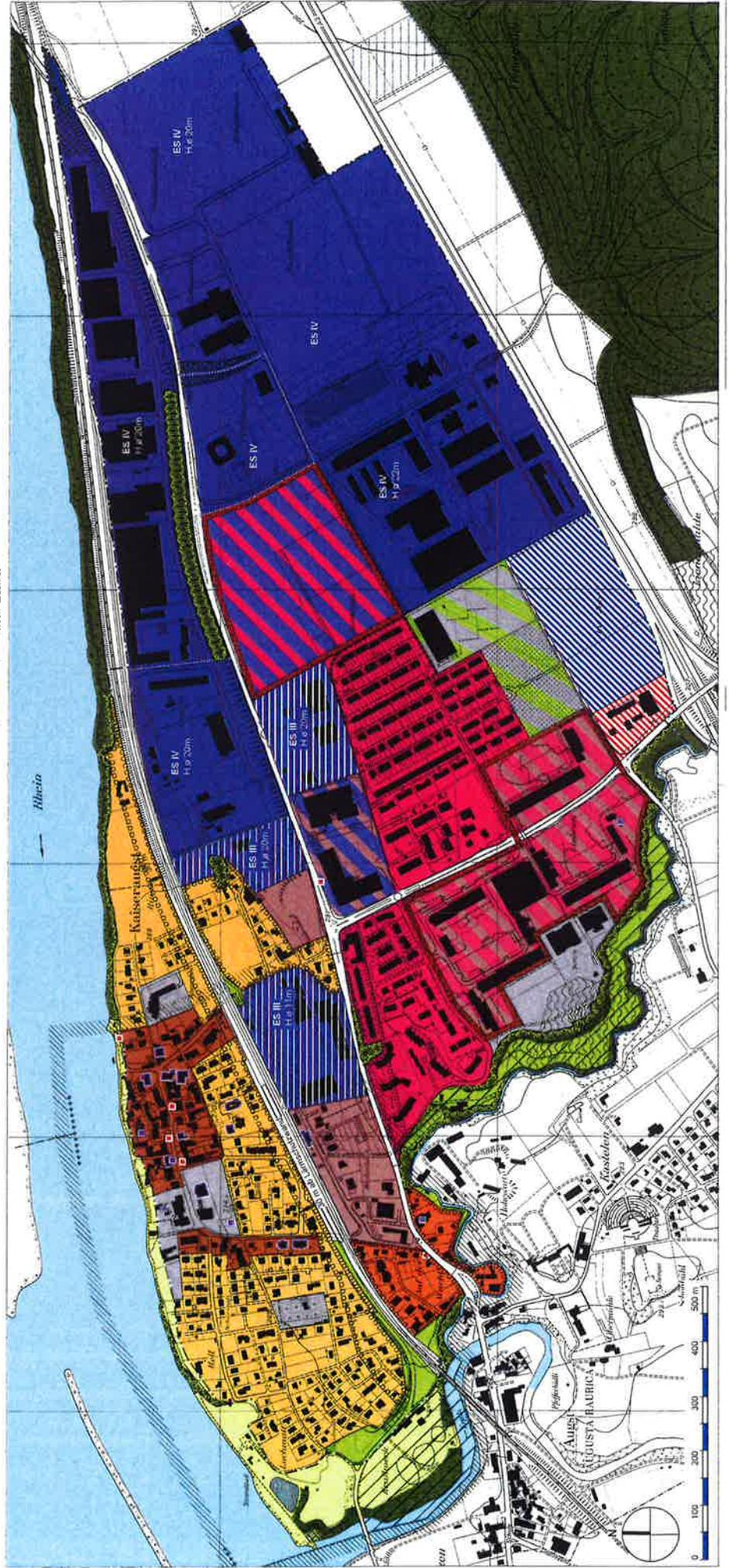
Informationsinhalt

Kulturobjekt unter kant. Schutz / kant. Schutz beantragt	
Wald	
Waldgrenze, § 5 Forstverordnung	
Sperrezone gemäss Rhenierschutzabriet	

Schutzobjekte

Gebäude mit Substanzschutz	
Kulturobjekt	
Übrige Festsetzungen gemäss § 16 Abs. 3 BauG	
Erschliessungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 BauG	
Larmvorbelastetes Gebiet, ES III	
Bereich von besonderem archäologischem Interesse (BNG § 2 Abs. 2)	
Bauzonengrenze	

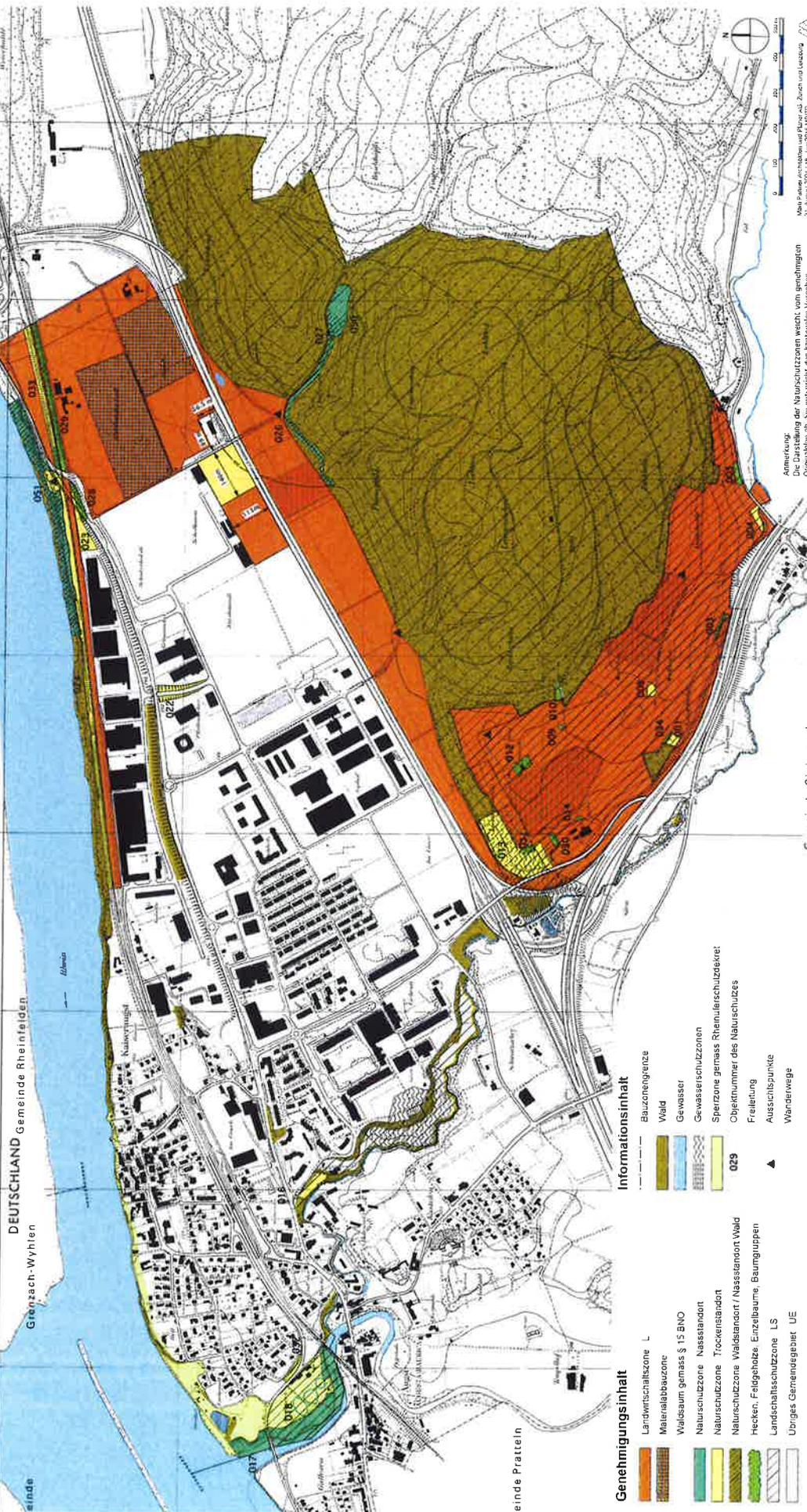
Gewässer	
Gewässerschutzzone	
Landeschaftschutzzone	
Naturschutzzone	
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen	



NUTZUNGSPLANUNG KULTURLAND

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29. Februar 1989
Vom Gossen Rat des Kantons Aargau genehmigt am 24. Februar 1992

Änderungen:
Auszonung Industriezone Haid vom 9. Juni 1993, genehmigt am 1. Juli 1997
Materialabbauzone Haid vom 13. Juni 2012, genehmigt am 2. April 2014



Übersicht Sondernutzungspläne

MST. 1 : 5000
Verkleinerung auf 70%

INFORMATIONSGEHALT

-  Baugelände
-  Wald
-  Gewässer

- Legende:**
-  Liebrüti (inkl. Überbauungsplan Liebrüti - Giebenschersstr.)
Im Sager
 -  Wurmisweg West
Liebrüti
 -  Rinaustrasse
Junkholz
Rinau - Gestalten - Rohr
 -  Widhag - Schanz (inkl. Kornblau, 1982)
Giebenschersstrasse - Wurmisweg
- Abzweig im Bereich Sagerweg
 -  Arealentwicklung Roche AG
Gesamplan Aurica
 -  Gestaltungsplan
 -  Gestaltungsplanpflicht
 -  Erschliessungsplan
 -  Überbauungsplan (Erschliessungsplan)
 -  Gesamt- / Masterplan

