

BAUORDNUNG

vom 21. November 1997

genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998

Nutzungsplanung Kulturland

NUTZUNGSORDNUNG

vom 26. September 1989

genehmigt vom Grossen Rat am 07. April 1993

KANTON AARGAU



BAUORDNUNG

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 24. September 1997

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am : 21. November 1997

Der Gemeindeammann:

sig. Franz Nebel

Der Gemeindeschreiber:

sig. René Huber

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 18. August 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

sig. M. Pfirter

Diese Bauordnung 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 Bauordnung sind folgende Reglemente zu beachten:

- Erschliessungsreglemente (Strassen, Abwasser, Wasser, Energie, Ortsantennenanlagen)
- Gebührenreglemente (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
BauO	Bauordnung	
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

	Seite
1. GELTUNGSBEREICH	
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE	
§ 3 Bauzonenplan, Kernzonenplan	1
§ 4 Sondernutzungsplanung, Gestaltungspläne	1
3. ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1 Bauzonen	
§ 5 Bauzonenübersicht	2
§ 6 Kernzone (K); Zweck; Grundsatz; Kernzonenplan;	2
Nutzungsart; Empfindlichkeitsstufe	3
§ 7 Unterhaltungspflicht; Abbruch; Störende Bauteile; Bauuntersuchung	3
§ 8 Bestehende Bauten und Einzelobjekte; Substanzerhaltung, Strukturerhaltung, Charaktererhaltung, Uebrige Bauten	3
§ 9 Bauoptionen	4
§ 10 Freiräume; Gärten; Höfe und Strassen	5
§ 11 Bäume; Baumreihen	5
§ 12 Förderung / Beiträge	5
§ 13 Reklamen, Antennen und Parabolspiegel	6
§ 14 Kurzzone (Kur)	6
§ 15 Einfamilienhauszone (EF)	7
§ 16 Mehrfamilienhauszone (MF)	7
§ 17 Wohn- und Gewerbezone (WG)	9
§ 18 Gewerbezone (G)	9
§ 19 Industriezone (I)	10
§ 20 Zone für öffentliche Bauten (OeB)	11
§ 21 Zone für öffentliche Anlagen (OeA)	11
§ 22 Campingzone (C)	11
§ 23 Grünzone (Gr)	12
4. DEFINITIONEN/ ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN	
4.1 Allgemeines	
§ 24 Gewerbe; zulässiger Störgrad	13
4.2 Gebäudemasse	
§ 25 Abgrabungen beim Untergeschoss; Dachgeschoss	13

	Seite
4.3 Abstände	
§ 26 Strassenabstand, Abstand gegenüber der Baugebietsgrenze	14
§ 27 Mehrlängenzuschlag	14
§ 28 Grenzabstand bei Tiefbauten	14
§ 29 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	14
§ 30 Ungleichverteilung der Grenzabstände	14
§ 31 Reduktion der Abstände	15
4.4 Besondere Bauformen	
§ 32 Geschlossene Bauweise; Gestaltung von Brandmauern	15
§ 33 Arealüberbauungen; Zweck, Voraussetzungen, Zonenzulässigkeit,	15
Zonenabweichungen, Abstände,	16
Geschosszahl und Grenzabstand MF - Zone	16
5. BAUVORSCHRIFTEN	
5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang	
§ 34 Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Strassennummerierung	17
§ 35 Benützung von Privateigentum	17
§ 36 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen; Hydranten, Schieber	17
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 37 Allgemeine Anforderungen	18
§ 38 Energiesparmassnahmen; Nachisolation;	18
5.3 Wohnhygiene	
§ 39 Ausrichtung der Wohnungen	18
§ 40 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	19
§ 41 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	19
§ 42 Geländer, Brüstungen und Handläufe	19
§ 43 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	19
5.4 Ausstattung	
§ 44 Garagen und Abstellplätze; Anordnung; Garagenvorplätze; Zufahrten	20
§ 45 Spielplätze, Ersatzlösungen	20
§ 46 Umgebung bei Mehrfamilienhäusern	21

	Seite
6. SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	
§ 47 Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz	22
§ 48 Dachgestaltung	23
§ 49 Aussenraumgestaltung; Umgebungsgestaltung	23
§ 50 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken; Bepflanzungen	23
§ 51 Terrainveränderungen; Bodensicherung, Böschungen Stützmauern	24
§ 52 Deponien; Materialablagerungen, Autofriedhöfe	24
§ 53 Brandruinen, Baulücken	24
6.2 Umweltschutz	
§ 54 Einwirkungen	25
§ 55 Lärmschutz; Bauten mit lärmempfindlichen Räumen	25
7. VOLLZUG UND VERFAHREN	
§ 56 Zuständigkeit	26
§ 57 Ausnahmen	26
§ 58 Gebührenreglement	26
8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	
§ 59 Inkrafttreten; Revision	26
§ 60 Aufhebung bisherigen Rechts	26
 ANHANG	
 I Wichtige übergeordnete Erlasse	 27
II Liste der kantonale und kommunal geschützten Bauten und Einzelobjekte	 28
III Gebäudeprofil	30
IV Vorspringende Bauteile; Dachaufbauten	31
V Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	32

VI	Berechnung der Pflichtabstellplätze	33
----	---	----

BAUORDNUNG

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich Die Bauordnung gilt innerhalb des Bauzonenplan - Perimeters. Ihre Vorschriften für Bauten und Anlagen, Tiefbauten und öffentliche Werke gelten im gesamten Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.¹

2. RAUMPLANUNG / PLANUNGSINSTRUMENTE

§ 3

Bauzonenplan, Kernzonenplan Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 sowie der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 sind Bestandteil dieser Bauordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Sondernutzungsplanung 1 Bei kleinflächigen farbig bandierten Bauzonen, die nicht Teil einer grösseren Zone bilden und die zweckmässige Erschliessung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf den Erschliessungsplan verzichtet werden.

Gestaltungspläne 2 In der Kurzone, im Kurpark und im Wasenacher (Mehrfamilienhauszone) besteht die Gestaltungsplanpflicht. Die Gebietsabgrenzungen sind im Bauzonenplan dargestellt.

¹ Zusammenstellung der wichtigen übergeordneten Erlasse siehe Anhang I. Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien befinden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonenübersicht

1 Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt:

Bauzonen	Abkürzung	Plandarstellung
Kernzone	K	braun
Kurzzone	Kur	blaugrün
Einfamilienhauszone	EF	gelb
Mehrfamilienhauszone	MF	orange
Wohn- und Gewerbezone	WG	orange-rotviolett schraffiert
Gewerbezone	G	rotviolett
Industriezone	I	blauviolett
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	hellgrün
Campingzone	C	ocker
Grünzone	Gr	grün

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

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

§ 6

Kernzone (K)
Zweck

1 Die Kernzone dient der Erhaltung des Fleckens mit seiner näheren Umgebung, der Promenade und des Gebietes Burg im Gesamtbild, der Struktur und Massstäblichkeit sowie der wertvollen Bausubstanz. Es werden Festlegungen über die Schutzwürdigkeit der bestehenden Bauten, die Standorte der Neubauten und die Freiräume getroffen.

Grundsatz

2 Der Gemeinderat legt fest, wie gebaut wird.

Kernzonenplan

3 Der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 regelt die Ueberbauungsmöglichkeiten.

- Nutzungsart 4 Es gilt die gemischte Nutzung der Gebäude mit Geschäften, Läden, Restaurants, mässig störendem Gewerbe, Landwirtschaftsbetrieben und Wohnungen. Im Kernzonenplan sind die Gebiete speziell bezeichnet, in denen die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig sind.
- Empfindlichkeitsstufe 5 Generell gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 7

- Unterhaltungspflicht 1 Die Bauten in der Kernzone sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist. Kommt ein Grundeigentümer dieser Pflicht nicht nach, ist der Gemeinderat zur Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers berechtigt.
- Abbruch 2 Der vorgesehene Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- Störende Bauteile 3 Die Beseitigung störender baulicher Elemente kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten durch den Gemeinderat verlangt werden.
- Bauuntersuchungen 4 Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.
- Fassadenrenovation 5 Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

§ 8

- Bestehende Bauten, Einzelobjekte Die bestehenden Bauten und Einzelobjekte werden im Kernzonenplan in folgende Kategorien¹ eingeteilt:

¹ Im Kern- und Bauzonenplan rot bezeichnete Bauten und Einzelobjekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Einzelobjekte siehe Anhang II.

-
- | | |
|--------------------|--|
| Substanzerhaltung | a) Schwarz bezeichnete Bauten und Einzelobjekte sind kommunal geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile sowie die Ausstattung. Unterhalt, allfällige bauliche Änderungen oder Rekonstruktionen von einem früheren Zustand haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen. |
| Strukturerhaltung | b) Dunkelschraffierte Bauten sind in ihrer Struktur zu erhalten. Strukturgebend sind insbesondere die Gebäudehülle und die Tragstruktur. Der Schutz umfasst auch wertvolle Einzelelemente. Die Schutzmassnahmen werden bei Eingang des Baugesuches durch die Baubehörde bestimmt. |
| Charaktererhaltung | c) Hellschraffierte Bauten sind für das Ortsbild mitbestimmend. Umbauten und Ersatz durch Neubauten sind unter Wahrung des Volumens und der Brandmauerordnung zulässig. |
| Uebrige Bauten | d) Weisse Bauten sind nicht typisch für die Kernzone. Ihr Bestand ist garantiert. Bei Umbauten, eingreifenden Umgestaltungen oder Neubauten ist eine verbesserte Einordnung anzustreben. Der Eigentümer kann für einen Neubau das Bewilligungsverfahren gemäss § 9 BauO für Bauoptionen verlangen. |

§ 9

- | | |
|-------------|--|
| Bauoptionen | <p>1 Bauoptionen werden im Kernzonenplan mit einem Symbol bezeichnet, in dessen Bereich ein Neubau erstellt werden kann. Lage, Stellung und Ausmasse der Baute sind nicht vorbestimmt und müssen in einem für Dritte verbindlichen Vorentscheidsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und allenfalls weiteren zuständigen Amtsstellen (Denkmalpflege) festgelegt werden.</p> <p>2 Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Wirkung und Stellung geschützter Bauten mit ihrem Nahbereich darf durch die geplante Neubaute nicht beeinträchtigt werden.b) Die im Nahbereich herrschende Grundordnung und Stellung der Bauten und ihr architektonischer Ausdruck sind zu berücksichtigen und harmonisch zu ergänzen. |
|-------------|--|

§ 10

Freiräume 1 Die im Kernzonenplan als Freiräume bezeichneten Flächen sind zu erhalten und dürfen durch Bauten - vorbehaltlich allfälliger Bauoptionen - nicht geschmälert werden. Im Zusammenhang mit Gartenanlagen dürfen Kleinbauten wie Schöpfe, Gartenlauben und Kleintierställe bis zu 20 m² Grundfläche zugelassen werden. Grössere sowie dauernd bewohnte oder gewerbliche Bauten sind unzulässig. Der weisse Rand im Kernzonenplan zwischen Bauten und Freiräumen zeigt, wo ein Spielraum für die Festsetzung der Baufluchten besteht.

Die Neugestaltung der Freiräume hat sich nach der Bedeutung der umgebenden Bauten auszurichten. Als Musterbeispiele gelten die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gärten bzw. Höfe und Strassen.

Gärten 2 Die in den Freiräumen speziell bezeichneten Gärten sind durch kleinmassstäbliche, respektive traditionelle Gartenanlagen bestimmt. Sie sind grundsätzlich zu erhalten; dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.

Höfe und Strassen 3 Die in den Freiräumen speziell bezeichneten Höfe und Strassen sind durch ihre raumbildenden Elemente oder durch alte Materialien bestimmt und wertvoll. Sie sind zu erhalten; dürfen weder überbaut noch durch andere Eingriffe zerstört werden.

§ 11

Bäume 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen.

Baumreihen 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Baumreihen sind in ihrer Wirkung zu erhalten, resp. bei Abgang zu ersetzen.

§ 12

Förderung/ Beiträge 1 Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung des Fleckens durch:
a) Beratung der Grundeigentümer und Bauherren
b) Aufnahme des " Bauhistorischen Inventars"
c) Beiträge

2 Die erforderlichen Mittel für Beiträge werden mit dem Voranschlag der Gemeinde bereitgestellt. Der Gemeinderat ist befugt, ein Beitragsreglement zu erlassen.

§ 13

Reklamen

1 Aussenreklamen und andere Einrichtungen auf Fassaden müssen sich gut in das alte Ortsbild einfügen. Der Gemeinderat bestimmt das Nähere mit einer Verordnung.

Antennen und
Parabolspiegel

2 Das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und Parabolspiegel ist in den Kernzonen im Rahmen des Bundesrechtes untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist.

Mit dem Anschluss sind bestehende Aussenantennen zu entfernen. Aussenantennen zum Empfang weiterer Programme und Funkantennen werden bewilligt, wenn grösstmögliche Rücksichtnahme auf das Ortsbild genommen wird.

§ 14

Kurzzone (Kur)
Zweck

1 Die Kurzzone dient der Kurortentwicklung. Es sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die dem Kurbetrieb dienen.

Empfindlichkeitsstufe

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art der Ueberbauung
Gestaltungsplanpflicht

3 Die Ueberbauung, zulässige Nutzung und Erschliessung erfolgt im Rahmen des genehmigten Gestaltungsplanes.

Beurteilung

4 Die Beurteilung der Bauprojekte hat unter Beizug von neutralen Fachleuten u.a. von folgenden Gesichtspunkten auszugehen:

- a) Rücksichtnahme auf den "Flecken", insbesondere auf bestehende historische Bauten;
- b) Erhaltung des Kurparkes und Einbezug aller Grünanlagen zu einer der Kurzzone entsprechenden Parklandschaft;
- c) Verwirklichung eines möglichst verkehrsfreien Kurgebietes durch geeignete, teilweise unterirdische Anlage der Parkplätze und zweckmässige Anordnung der Zufahrten;
- d) Einwandfreies Einfügen der neuen Bauten in das durch die bestehenden Bauten eingeleitete Konzept.

§ 15

Einfamilienhauszone (EF) Gebäudeart Geschosszahl	1 Die Zone EF ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen bestimmt. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.
Gewerbe und Kleinwohnungen	2 Der Gemeinderat kann den Einbau von Ladenlokalen und von Räumen für stilles, in Wohnzonen passendes Gewerbe sowie Kleinwohnungen bewilligen.
Empfindlichkeitsstufe	3 Generell gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im Zonenplan sind die lärmbelasteten Parzellen mit der Empfindlichkeitsstufe III speziell bezeichnet.
Grenzabstand	4 Gegenüber einer frei wählbaren Gebäudeseite ist ein grosser Grenzabstand von 8 m einzuhalten. Gegenüber den anderen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand von 4 m.
Mehrlängenzuschlag	5 Gegenüber von Gebäudefronten von mehr als 12 m Länge muss ein Zuschlag zum Grenzabstand von einem Viertel der Mehrlänge, höchstens aber von 4 m erfolgen. ¹
Gebäudehöhe	6 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 6.8 m in der Ebene und 7.2 m bei Gebäuden am Hang. Die maximale Firsthöhe beträgt 9.8 m in der Ebene und 10.2 m am Hang. ²
Gebäuelänge	7 Die maximale Gebäuelänge beträgt 20 m.
Reihenhäuser	8 Der Gemeinderat kann den Bau von Reihenhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) gestatten. Er legt für solche Bauten die Grenzabstände und die Gebäuelänge von Fall zu Fall nach Massgabe der örtlichen, vorab der nachbarlichen Verhältnisse fest. Er kann zudem vor Erteilung der Baubewilligung weitere gestalterische Bestimmungen und Auflagen erlassen.

§ 16

Mehrfamilienhauszone (MF) Gebäudeart Geschosszahl	1 Die Zone MF ist für Mehrfamilienhäuser mit höchstens drei Vollgeschossen bestimmt. Ladenlokale und nicht störendes Gewerbe sind gestattet.
---	--

¹ Messart siehe Skizze Anhang V

² Messart siehe Skizze Anhang III

Empfindlichkeitsstufe	2 Generell gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im Zonenplan sind die lärmbelasteten Parzellen mit der Empfindlichkeitsstufe III speziell bezeichnet.
Grenzabstand	3 Gegenüber einer frei wählbaren Gebäudeseite ist folgender grosse Grenzabstand einzuhalten: - zweigeschossige Bauten 8 m - dreigeschossige Bauten 10 m Gegenüber den anderen Gebäudeseiten ist folgender kleine Grenzabstand einzuhalten: - zweigeschossige Bauten 4 m - dreigeschossige Bauten 6 m
Mehrlängenzuschlag	4 Gegenüber von Gebäudefronten von mehr als 15 m Länge muss ein Zuschlag zum Grenzabstand von einem Viertel der Mehrlänge, höchstens aber von 4 m erfolgen. ¹
Gebäudehöhe	5 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9.8 m in der Ebene und 10.2 m bei Gebäuden am Hang. Die maximale Firsthöhe beträgt 12.8 m in der Ebene und 13.2 m am Hang. ²
Gebäudelänge	6 Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m, die Mindestlänge 15 m. Gebäude von mehr als 20 m Länge müssen mit Vor- oder Rücksprüngen deutlich gegliedert werden.
Areal Wasenacher mit Gestaltungsplanpflicht	7 Das Areal Wasenacher ist durch seine Lage zwischen dem Rheinufer, den Salzbohrtürmen und dem heutigen Ueberbauungsrand bestimmt. Die Ueberbauung hat aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen und folgende Kriterien zu erfüllen: a) Die Grünräume der Rheinuferlandschaft sind in die Ueberbauung aufzunehmen. b) Die Gebäudehöhen haben einen harmonischen Uebergang vom Unterfeld zu den bestehenden Bauten zu bilden. c) Die Salzbohrtürme sind als industriegeschichtliche Objekte möglichst zu erhalten, das Areal durch Nutzungsumlagerungen freizuhalten. d) Die Wohnüberbauungen haben den Kriterien der Arealüberbauung zu entsprechen. e) Allfälliges, nicht störendes Gewerbe ist längs den Erschliessungsachsen vorzusehen.

¹ Messart Siehe Skizze Anhang V

² Messart Siehe Skizze Anhang III

§ 17

Wohn- und Gewerbezone (WG) Nutzung	1 Die Zone WG ist bestimmt für mässig störende Gewerbebetriebe, für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Verbindung mit ihnen oder für sich für Wohnbauten.
Empfindlichkeitsstufe	2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Grenzabstand Gebäudeabstand Gebäuelänge	3 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäuelänge. Nach den örtlichen Verhältnissen kann er die geschlossene Bauweise vorschreiben. Garagen sowie als Werkstätten benützte An-, Neben- und Verbindungsbauten können auch bei offener Bauweise in gegenseitigem Einverständnis der Nachbarn an die Grenze gestellt werden.
Gebäudehöhe	4 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 12.8 m in der Ebene und 13.2 m bei Gebäuden am Hang. Die maximale Firsthöhe beträgt 15.8 m in der Ebene und 16.2 m am Hang. ¹
Reine Wohnbauten	5 Für reine Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone MF.

§ 18

Gewerbezone (G) Nutzung	1 Die Zone G ist bestimmt für mässig störende Gewerbebetriebe, für Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnungen dürfen nur für Personen, die im Interesse der Betriebe in deren unmittelbaren Nähe wohnen müssen, sowie für Betriebsleiter bewilligt werden.
Empfindlichkeitsstufe	2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Grenzabstand Gebäudeabstand Gebäuelänge	3 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäuelänge. Nach den örtlichen Verhältnissen kann er die geschlossene Bauweise vorschreiben. Gegenüber den angrenzenden Zonen müssen folgende Grenzabstände eingehalten werden: <ul style="list-style-type: none"> - für Bauten bis 7 m Gebäudehöhe: 6 m - für 1 m Mehrhöhe: 1 m Mehrabstand

¹ Messart Siehe Skizze Anhang III

-
- Gebäudehöhe 4 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 12.8 m in der Ebene und 13.2 m bei Gebäuden am Hang. Die maximale Firsthöhe beträgt 15.8 m in der Ebene und 16.2 m am Hang.¹ Im Gebiet Stettbrunne gilt eine Gebäudehöhe von maximal 16 m. Dem Übergang zum Kulturland ist bei der Gestaltung der Bauten spezielle Beachtung zu schenken (GV-Beschluss vom 27. 11. 98).
- Umgebungsgestaltung 5 Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche ist als anrechenbare Grünfläche zu gestalten und angemessen zu bepflanzen, insbesondere gegen die angrenzenden Zonen mit anderer Nutzung. Offene Parkplätze mit mehr als fünf Abstellplätzen sind mit Bäumen optisch abzudecken, wenn dies betrieblich möglich ist. Längs der Baslerstrasse und der Kantonsstrasse K 131 sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.
-

§ 19

- Industriezone (I)
Nutzung
- 1 Die Zone I ist bestimmt für Industrie- und Grossgewerbebetriebe. Der Gemeinderat kann auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, wenn:
- für das Gewerbe im Ortskern keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind und
 - bei Bauten mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr ein ausreichender Anschluss für ein öffentliches Verkehrsmittel ausgewiesen werden kann.
- Einkaufszentren sind nicht zugelassen.
Wohnungen dürfen nur für Personen, die im Interesse der Betriebe in deren unmittelbaren Nähe wohnen müssen, sowie für Betriebsleiter bewilligt werden.
- Empfindlichkeitsstufe
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.
- Grenzabstand
Gebäudeabstand
Gebäuelänge
Gebäudehöhe
- 3 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäuelänge- und Höhe.
- Am Rande der Zone I gelten folgende Abstände:
- | | |
|--------------------|-----------------|
| für Bauten bis 5 m | 10 m |
| für 1 m Mehrhöhe | 1 m Mehrabstand |
| höchstens aber | 20 m |
- Führt zwischen Industriezone und angrenzender Zone eine Strasse, so kann deren Breite in den Abstand einbezogen werden.
- Hochhäuser
- 4 Bauten mit mehr als 25 m Höhe werden der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.
- Umgebungsgestaltung
- 5 Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche ist als anrechenbare Grünfläche zu gestalten und angemessen zu bepflanzen, insbesondere gegen die angrenzenden Zonen mit anderer Nutzung. Längs der Kantonsstrasse K 131 sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Der minimal erforderliche Grenzabstandsbereich zwischen I-Zone und Naturschutzzone ist als naturnaher Puffer zu gestalten. Der Puffer soll helfen, eine Gefährdung der Pflanzen- und Tierwelt abzuwenden.

§ 20

- Zone für öffentliche Bauten (OeB)
Zweck 1 Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- Empfindlichkeitsstufe 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Grenzabstand
Gebäudeabstand
Gebäuelänge
Gebäudehöhe 3 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäuelänge- und Höhe. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen müssen jedoch die Abstände mindestens den dort geltenden Vorschriften entsprechen.
- Ortsbildschutz 4 Bei der Beurteilung von Bauobjekten in der Nähe der Kernzone ist besonders darauf zu achten, dass das schützenswerte Ortsbild nicht störend beeinflusst wird.

§ 21

- Zone für öffentliche Anlagen (OeA)
Zweck 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- Empfindlichkeitsstufe 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Bestimmungen für Gebäude 3 Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen, die aus betrieblichen Gründen für die Anlagen erforderlich sind. Der Gemeinderat bestimmt die Grenz- und Gebäudeabstände. Die bestehenden Bohrtürme im Wasenacher können ohne Einschränkung für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke genutzt werden.

§ 22

- Campingzone (C)
Zweck 1 Die Campingzone dient zur Sicherung des bestehenden Campingplatzes.
- Bauten und Anlagen 2 Zugelassen sind eingeschossige Bauten und Anlagen, die für den Campingplatz erforderlich sind oder die im betrieblichen Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden zweckmässig sind.
- Empfindlichkeitsstufe 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

§ 23

Grünzone Zweck	1 Die Grünzone dient der Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten, als Erholungsgebiet und als Parkanlage.
Bauten	2 Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen. Es gelten zusätzlich folgende detaillierte Regelungen: „Kurpark“: Unterirdische Bauten wie Parkieranlagen, Abstellräume und dergleichen sowie oberirdische, eingeschossige Bauten, die dem Zweck der Kurzone dienen, sind zulässig. „Schloss“: Mit einem Gestaltungsplan können Bauten, die mit dem Schlossbetrieb oder einem Casino in Zusammenhang stehen, zugelassen werden. Diese Bauten können unterirdisch oder eingeschossig oberirdisch, sofern für den Museumbetrieb zwingend notwendig auch mehrgeschossig (Vertikalschliessung des Schlosses, ausserhalb des Gebäudes), realisiert werden. Im Gestaltungsplan werden Lage und Ausmasse detailliert aufgeführt. „Burg“: Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. „Seesteg“: Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten.
Empfindlichkeitsstufe	3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Bepflanzung	4 Bäume, Hecken, oder sonstige das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind entsprechend zu erhalten und zu pflegen bzw. zu ersetzen.

4. DEFINITIONEN/ ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Allgemeines

§ 24

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 Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.2 Gebäudemasse

§ 25

Abgrabungen beim
Untergeschoss

1 Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen auf einer maximalen Länge von $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben werden.

Dachgeschoss ¹

2 Für Dachgeschosse (zulässige Schrägdächer) gilt eine Kniestockhöhe von maximal 0.80 m.

¹ Siehe auch Skizzen Anhang IV und V

4.3 Abstände

§ 26

- Strassenabstand 1 Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.
- Abstand gegenüber der Baugebietsgrenze 2 Gegenüber der Baugebietsgrenze gilt kein Abstand, sofern sie innerhalb der Parzelle verläuft.

§ 27

- Mehrlängenzuschlag 1 Wird die in den Vorschriften für die einzelnen Zonen bezeichnete Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.
- 2 Bei gestaffelten Fassaden berechnet sich die Mehrlänge nach der Gesamtgebäudelänge, reduziert um das Mass von Rückversetzungen. Rückversetzungen, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Gebäudeteils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Gebäudeteils in Abzug gebracht.¹

§ 28

- Grenz- und Gebäudeabstand bei Tiefbauten Tiefbauten können an die Grenze gestellt werden. Erdregister um Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

§ 29

- Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor dem 17.12.1996 erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.²

§ 30

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

¹ Siehe Skizze Anhang V

² Vorbehalten bleibt § 47 Abs. 2 BauG

2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen. Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

§ 31

Reduktion der
Abstände

1 Die Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG setzt voraus, dass die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

2 Mit einem Vergleichsplan ist aufzuzeigen, dass die Gebäudegrundfläche nicht grösser wird als bei Einhaltung der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen.

3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

4.4 Besondere Bauformen

§ 32

Geschlossene
Bauweise

1 Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.

Gestaltung von
Brandmauern

2 Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.

§ 33

Arealüberbauungen
Zweck

1 In Ergänzung zu den kantonalen Bestimmungen ist für Arealüberbauungen folgende Voraussetzung zu erfüllen:

Voraussetzungen

Gemeinschaftliche Anlage der notwendigen Abstellplätze, exkl. Besucherparkplätze, in unterirdischen Sammelgaragen. Sofern Arealgrösse und Ueberbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.

Zonenzulässigkeit

2 Arealüberbauungen sind nur in den Zonen EF, MF und WG zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone EF	2500 m ²
Zone MF und WG	5000 m ²

-
- | | |
|---------------------------------------|--|
| Zonenabweichungen | 3 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig: |
| Grenz- und Gebäudeabstände | 4 Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtenzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Ueberbauung betroffen werden. |
| Geschosszahl und Grenzabstand MF-Zone | 5 In der MF-Zone sind vier Vollgeschosse zulässig. Bei viergeschossigen Bauten gilt gegenüber Parzellen die nicht in der Arealüberbauung liegen, der minimale Grenzabstand von 8 m. |

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang

§ 34

Verkehrs- und Versorgungsanlagen
Strassen-
nummerierung

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

§ 35

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.

§ 36

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

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

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

Hydranten, Schieber

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 vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

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.

§ 38

Energiesparmassnahmen

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

Nachisolation

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

5.3 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

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

§ 40

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 zu betragen. Aus Gründen der Ortsbildpflege können diese Werte in begründeten Fällen unterschritten werden. Räume die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen, Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen einer anderen, direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

2 Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen eine Mindestfläche von 10 m^2 , in Einfamilienhäusern eine solche von 8 m^2 aufweisen. Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens $\frac{1}{2}$ ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen.

§ 41

Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern

1 In Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung separate, abschliessbare Abstellräume von wenigstens 4 m^2 Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m^2 zusätzlich vorzusehen.

2 In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 42

Geländer, Brüstungen
und Handläufe

Geländer und Brüstungen sind so zu gestalten, dass kein Leitereffekt entsteht.

§ 43

Bezug von Woh-
nungen und Arbeits-
räumen

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

§ 44

- Anordnung der Garagen und Abstellplätze ¹
- 1 Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- Garagenvorplätze
- 2 Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen.
- Zufahrten
- 3 Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.0 m mit einer Neigung von höchstens 5% an Strassen anzuschliessen. Ueber die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

§ 45

- Spielplätze
- 1 Bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhaus- und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen und zweckmässig auszustatten. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 2 Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche zu betragen.
- Ersatzlösungen
- 3 Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.
- 4 Der Gemeinderat kann die Zweckbindung und die Unterhaltungspflicht 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 VI.

§ 46

Umgebung bei
Mehrfamilienhäusern

Bei Mehrfamilienhäusern sind neben den Spielplätzen gemäss § 45 BauO die Bepflanzung, die Abfallentsorgung, Container- und Kompostplätze, die Zugänge und die Parkierung auszuweisen.

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 47

Natur-, Landschafts-
und 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, Einfriedigungen

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.

3 Auf geschützte Bauten und Landschaftselemente ist besondere Rücksicht zu nehmen.

4 Das Abbrennen von Borden, Strassenrändern, Hecken und dergleichen ist verboten.

5 Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

§ 48

Dachgestaltung

- 1 Bei bestehenden Bauten sind neue Dachaufbauten nur soweit zulässig, als sie die Eigenart des Gebäudes und des Daches nicht beeinträchtigen.
- 2 Dachaufbauten mit First quer zur Hauptdachfläche können fassadenbündig erstellt werden. Bei allen anderen Fällen muss der Dachvorsprung im Bereich des Aufbaus in angemessener Breite durchgezogen werden.¹
- 3 Schrägdächer müssen gegenüber gefährdeten öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.
- 4 In der Kernzone sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren nicht zugelassen.

**Aussenraum-
gestaltung****§ 49**

Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hiefür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 50Einfriedungen
zwischen privaten
Grundstücken

- 1 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedrigergelegenen Boden aus. Ueber die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- 2 Einfriedungen dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 0.60 m an die Grenze gesetzt werden. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

¹ Siehe auch Skizze Anhang IV

	3 Ausserhalb des Baugebietes gelten die Vorschriften von § 89 EGZGB.
Bepflanzungen	4 Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB.

§ 51

- Terrainveränderung 1 Die Bewilligung für Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, gefährdet oder den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheit dienende Biotope wie Tümpel, Sumpfbereiche, Riede, Hecken und Feldgehölze vernichtet würden.
- Bodensicherung
Böschungen 2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Die Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
- Stützmauern 2 Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.20 m — mit Zustimmung des Nachbarn bis zu einer Höhe von 1.80 m — dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 0.60 m, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- 3 Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

§ 52

- Deponien
Materialablagerungen
Autofriedhöfe Baubewilligungspflichtige Ablagerungen, insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig.

§ 53

- Brandruinen 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.
- Baulücken 2 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 54

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.

§ 55

Lärmschutz
Lärmvorbelastete
Gebiete

1 In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten der Empfindlichkeitsstufe II gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Bauten mit
lärmempfindlichen
Räumen

2 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

§ 56

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

§ 57

Ausnahmen Die Baubewilligung (inkl. Ausnahmbewilligung) kann mit Auflagen, Bedingungen und Reversen verknüpft werden sowie befristet oder widerrufbar erklärt werden. Sie oder einzelne Nebenbestimmungen sind auf Begehren des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken.

§ 58

Gebührenreglement Die Gebühren und die 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 Bauordnung 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 Bauordnung wird die Bauordnung vom 26. November 1993 aufgehoben.

Anhang I Wichtige übergeordnete ErlasseBund

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. 6. 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. 10. 1989
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 7. 1966
VV NHG	Vollziehungsverordnung zum NHG vom 27. 12. 1966
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. 1. 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. 10. 1983
LRV	Eidg. Luftreinhalteverordnung vom 16. 12. 1985
StoV	Eidg. Stoffverordnung vom 9. 6. 1986
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. 12. 1986
UVPV	Eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, 19. 10. 1988

Kanton

BauG	Baugesetz des Kantons Aargau vom 19. 1. 1993
ABauV	Allgemeine Bauverordnung vom 23. 2. 1994
	Verordnung des Regierungsrates über Wärmedämmung und Energiesparmassnahmen bei Bauten vom 16. 3. 1981
	Kantonales Brandschutzgesetz vom 21. 2. 1989 und -verordnung vom 7. 1. 1991
DSD	Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. 10. 1975
	Dekret über den Vollzug des Umweltschutzrechtes (Umweltschutzdekret) vom 13. 3. 1990
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 27. 3. 1911
EG GSchG	Einführungsgesetz zum eidg. Gewässerschutzgesetz vom 11. 1. 1977
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. 7. 1968

Gemeinde

Verordnung über das Reklamewesen in der Gde. Zurzach, 1. 1. 1991

Ämter / Vereine

AVA	Aargauisches Versicherungsgericht, Abt. Brandschutz, Bahnhofstrasse 101, 5000 Aarau, Vollzugshilfe für den allgemeinen Brandschutz
SIA Normen	Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein, Postfach, 8039 Zürich; Normen und Empfehlungen
VSS Normen	Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich

Anhang II Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Einzelobjekte

Bauten und Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (Informationsinhalt)

Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Objektbezeichnung
1	-	Spätromisches Kastell mit frühchristlicher Taufkirche
2	-	Sternenbrunnen, Sternenplatz
3	81	Stiftskirche St. Verena (eidg. Schutz)
4	79	Sog. Obere Kirche, ehem. Pfarrkirche (eidg. Schutz)
5	153	R. Pfarrkirche (eidg. Schutz)
6	123	Verena- und Mauritiuskapelle, Kirchlibuck
7	151	R. Pfarrhaus
8	77	Ehem. Propstei
9	76	Sog. Kadettenhäuschen, neben Probstei
10	88	Ehem. Amtshaus des Stifts, Amtshausplatz 1
11	87	Hauszeichen "zum Hirschen"
12	61/62	Haus "zum Greifen", mit Hinterhof, Hauptstrasse 34
13	59	Rundbogenportal-Gewände am Haus "zum Hörnli", Hauptstrasse 32
14	52	Haus "zum Apfelbaum", mit Hinterhof, Hauptstrasse 24
15	51	Haus "zum Wilhelm Tell", Hauptstrasse 22
16	49	Haus "zum Lamm", Hauptstrasse
17	18	Engelburg, Falkengasse 2
18	19	Haus "zum Glas", Falkengasse 4
19	11	Haus "zum Kindli", Hauptstrasse 12
20	297	Hauszeichen "zum weissen Haus", Hauptstrasse 17
21	276	Haus "zur Blume", Hauptstrasse 21 (ohne das Hinterhaus Nr. 277)
22	272/273	Gasthof "zur Waag", mit Hof und Brunnen, Hauptstrasse 25
23	274/275	Messehaus "zum roten Haus", Hauptstrasse 23
24	302	Wirtsschild "zum Sternen", Hauptstrasse 13
25	278	Haus "zum Pfauen", heute Altersheim, Pfauengasse 2
26	249	St. Fulgentiushof, "Höfli", gegenüber Stiftskirche
27	254	Gasthaus "zum Schlüssel", Hauptstrasse 31
28	242	St. Mauritiushof (Pfarrhelferhaus), Hauptstrasse 41
29	243	Wappenrelief Haus Café Binder, Quellenstrasse 2
30	238/239	Haus "zum Storchen", Hauptstrasse 47
31	251	St. Annahof, Hauptstrasse 33
32	240	Verenahof (ehem. Kapitelhaus) nur Fassade, Hauptstrasse 45
33	235	"Rebstock", Hof und Laube, Hauptstrasse 49
34	231	Hauszeichen Haus "zum Bären", Hauptstrasse 53
35	221	Haus "zum Bärli", Strassenfassade, Hauptstrasse 59
36	216	Gasthaus "zur Krone", Fassade und Dach, Hauptstrasse 65
37	162	"zum Meerfräulein", Schwertgasse 9
38	167/168	Haus "zur Rose", Schwertgasse/Rosengässli 1
39	102	Haus "zur Taube", Schwertgasse 8
40	107	Ehem. Landjägerhaus, Schwertgasse 20
41	154	Gasthaus "zum Schwert", Schwertgasse 13
42	164	"zum roten Turm", Schwertgasse 7

Bauten und Objekte - Kantonaler Denkmalschutz (Informationsinhalt)

Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Objektbezeichnung
43	176	Apotheke "zum Salmen", Schwertgasse 1
44	98	Haus "zum Frohsinn", Schwertgasse 2
45	149	Barockportal, Schwertgasse
46	127	Haus "zur Glocke", westlich Kirchlibuck
47	130	Ehem. Fahrhaus, westlich Kirchlibuck
48	209	"Schloss", August Deusser Museum

Bauten und Objekte - Kantonaler Denkmalschutz (Informationsinhalt)

Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Objektbezeichnung
		Gruppe 1 Stiftsgebäude
	80	Dekanei, Wohnhaus des Stiftdekans
	83	Kustorei
	241	Agatha-Hof, ehemaliges Baldinger-Pfrundhaus
	243	Papissierhof, Mauritiushof-Saalanbau
	261	Kaplanei, ehemaliges Organisten-Pfrundhaus
		Gruppe 2 Kaufhäuser, Messehöfe
	180,181	Regenbogen / Unteres Freiburgerhaus
	235,236, 445	Rebstock
	59,60,57	Hörnli / Raben
	233	Unterer Sternen
		Gruppe 3 Weitere Profanbauten
	24	Sonnenblume
	292	Goldener Leuen
	308,310	Oberer und Unterer Hahnen
	103,104	Goldenes Herz, Weisses Oechsli
	137	Altes Fährhaus auf Burg
	577,697, 701	Salzbohrtürme (nicht mehr in Betrieb)

Bauten und Objekte unter kommunalem Schutz (Genehmigungsinhalt)

Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Objektbezeichnung
	106	Zum Thor, ehemaliges Spital
	192	Stationsgebäude, Bahnhof Zurzach

Anhang III Gebäudeprofil

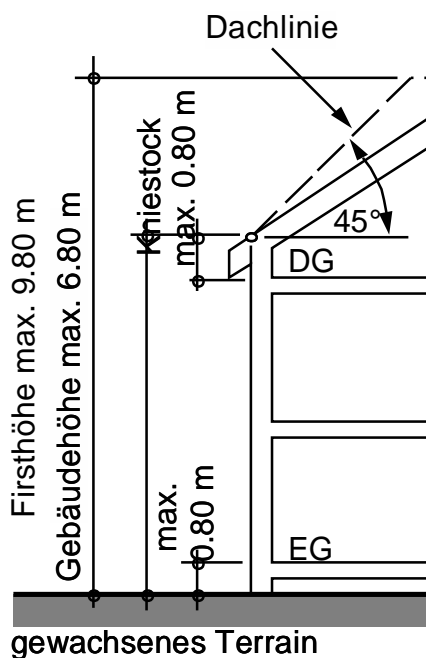
Beispiele für die Einfamilienhauszone EF (§ 15 BauO)

Messweise siehe § 25 BauO und übergeordnete Bestimmungen.

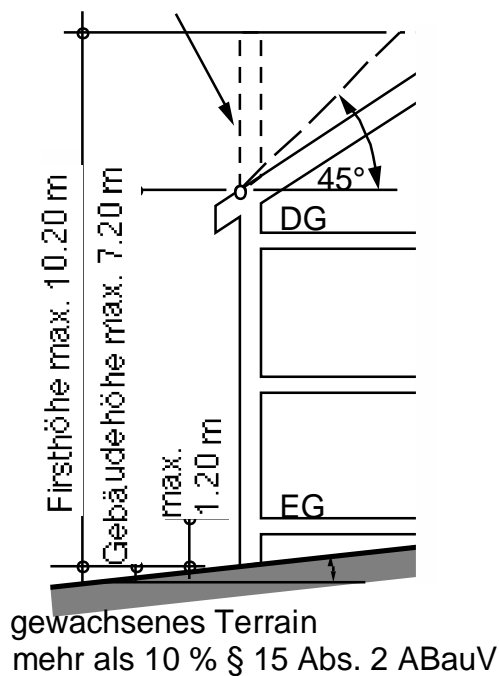
In der Zone MF gilt die maximale Gebäudehöhe von 9.8 m resp. 10.2 m;
in den Zonen WG und G gelten 12.8 m resp. 13.2 m.

Beispiele in der Ebene

Schrägdach
§ 16 ABauV

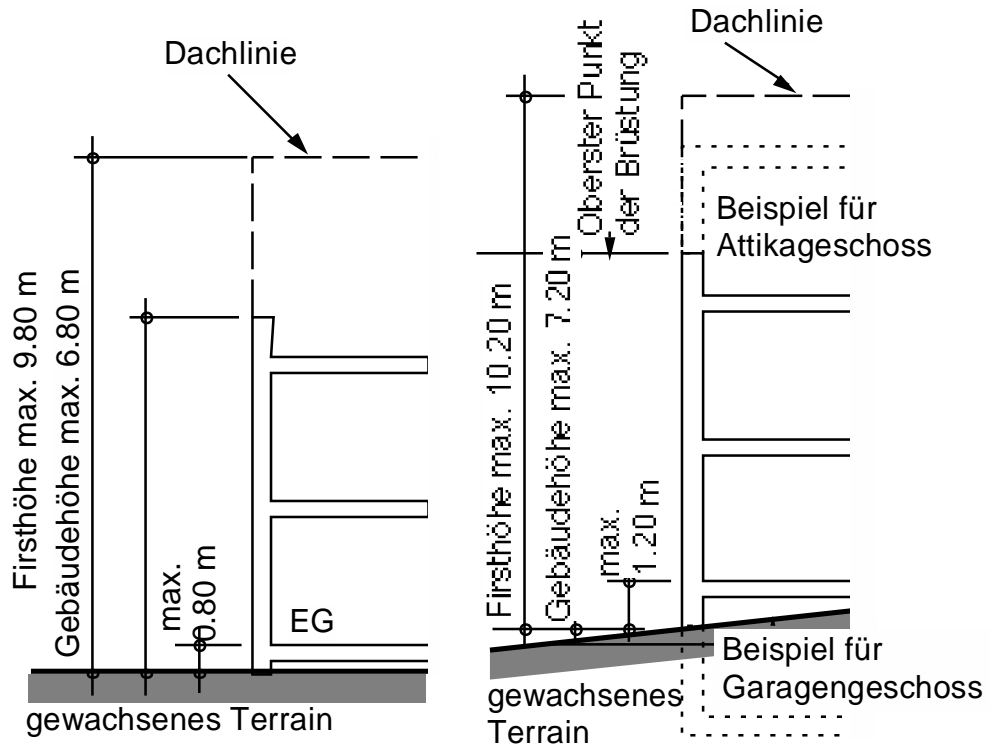


Beispiele am Hang
(gewachsenes Terrain mehr als 10%)
Ausnahme für Giebelseite



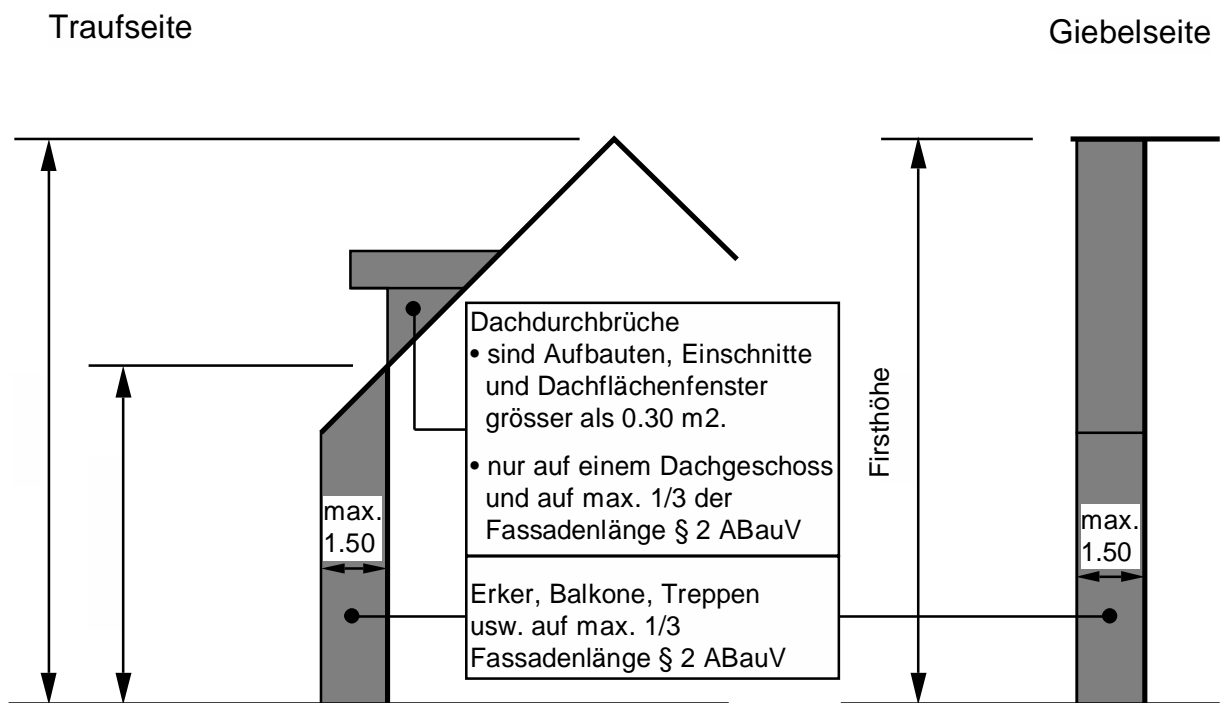
gewachsenes Terrain
mehr als 10 % § 15 Abs. 2 ABauV

Flachdach mit
Attikageschoss
§ 16 ABauV

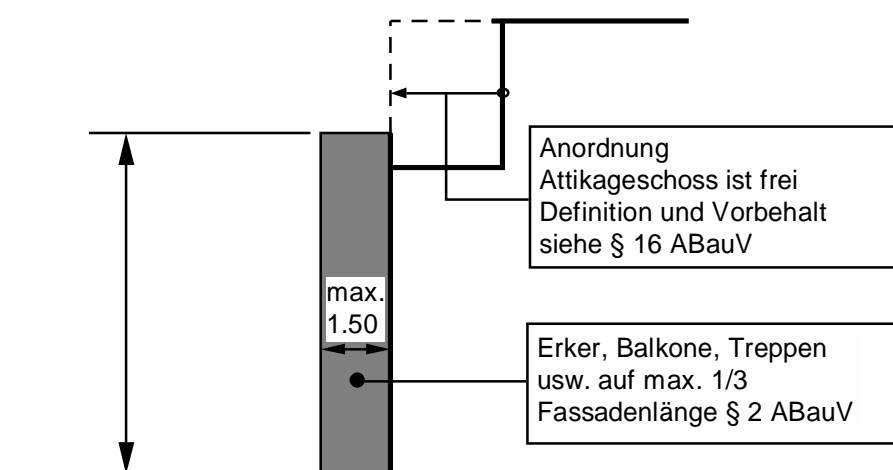


Anhang IV Vorspringende Bauteile; Dachaufbauten

Vorschriften siehe § 25 und 48 Bauordnung und übergeordnete Bestimmungen.



Flachdach mit Attikageschoss



Anhang V Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

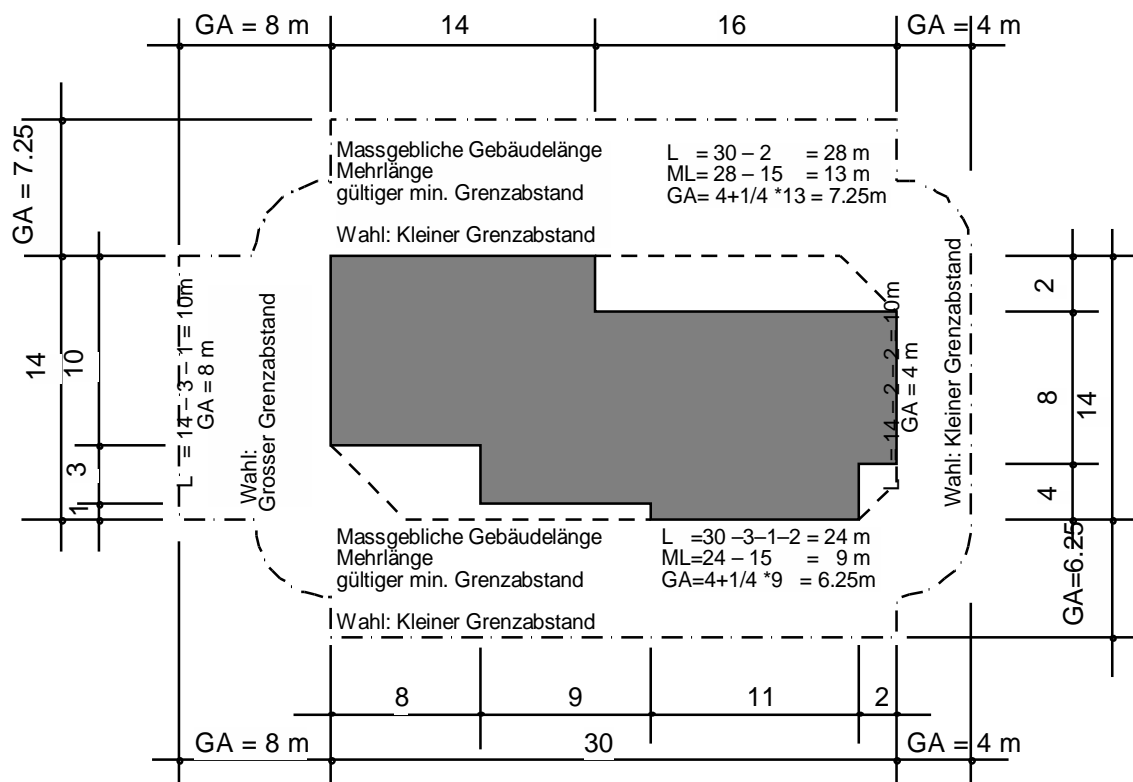
Messart am Beispiel der Mehrfamilienhauszone MF (§ 16 BauO):

2 Geschosse:	kleiner Grenzabstand 4 m	grosser Grenzabstand 8 m
3 Geschosse:	kleiner Grenzabstand 6 m	grosser Grenzabstand 10 m

Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer frei wählbaren Gebäudeseite einzuhalten.

Gebäudelänge minimum 15 m, maximum 40 m

Mehrlängenzuschlag ab 15 m Länge; 1/4 der Mehrlänge, jedoch maximum 4 m



Anhang VI Berechnung der Pflichtabstellplätze

(§ 44 BauO, §§ 55 - 58 BauG)

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

Berechnung der Anzahl
Pflichtabstellplätze

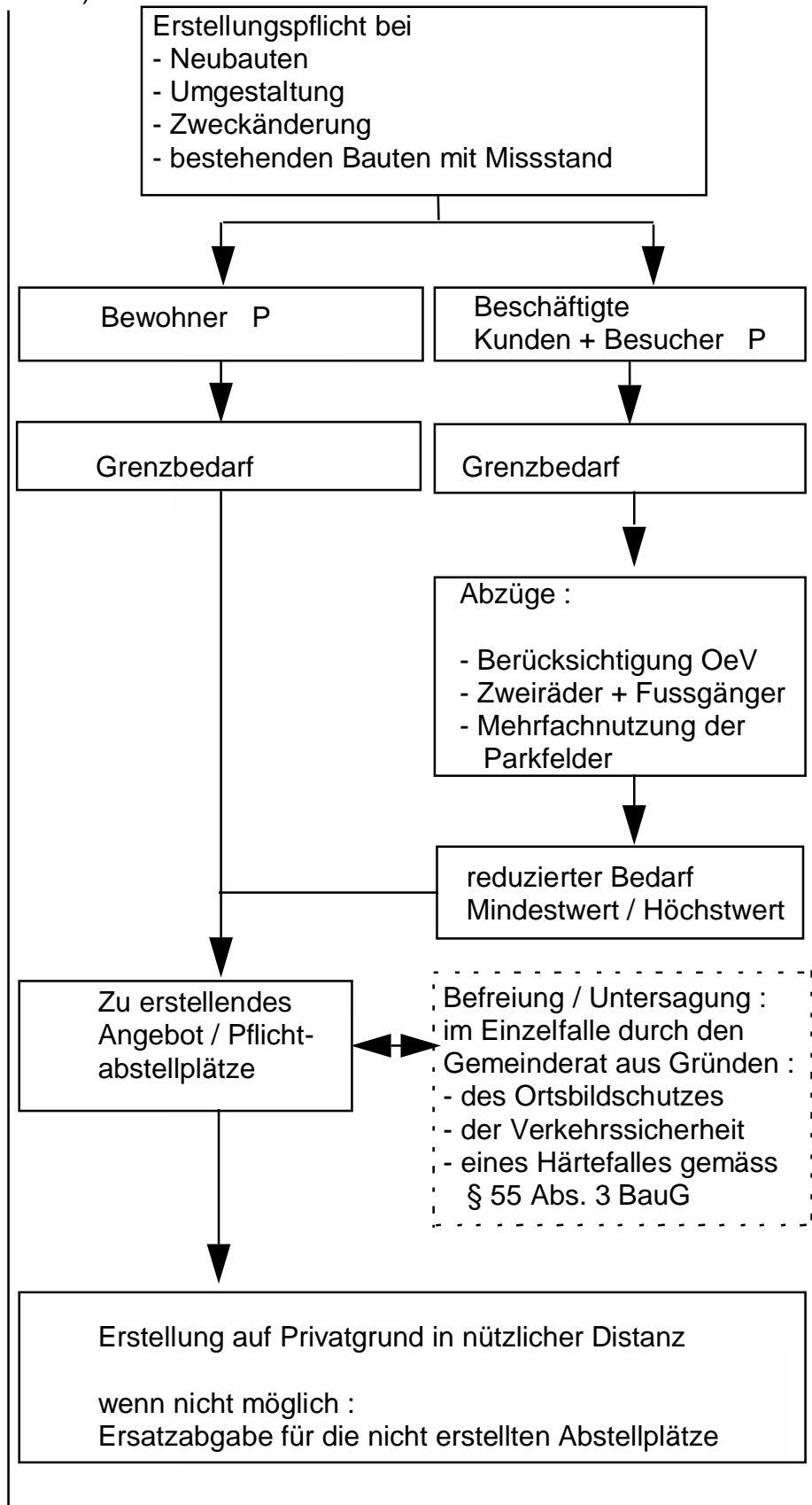
§ 25 ABauV bzw.
VSS - Norm 641 400
vom Mai 1993

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

P = Parkfeld; BGF = Bruttogeschossfläche; 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.