

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

OLSBERG



Planung:

KOCH
PARTNER+

INGENIEURE GEOMETER PLANER
IM BIFANG 2 5080 LAUFENBURG
KIRCHPLATZ 2 4310 RHEINFELDEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 4 Zonenübersicht	2
	§ 5 Kernbautenzone Alt KA	2
	§ 6 Kernbautenzone Neu KN	4
	§ 7 Randbautenzone R	5
	§ 8 Neubautenzone A NA	5
	§ 9 Neubautenzone B NB	5
	§ 10 Kernrandschutzbereich KB	5
	§ 11 Spezialzonen Stift Olsberg A SpA / B SpB	6
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
	§ 13 Freihaltezone F	6
3.2	Landwirtschaftszonen	7
	§ 14 Landwirtschaftszone	7
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3	Überlagerte Schutzzonen	7
	§ 16 Landschaftsschutzzone Wald	7
	§ 17 Naturschonzone Wald	8
	§ 18 Uferschutzzone Violenbach	9
	§ 19 Umgebungsschutzzone Stift Olsberg	9
3.4	Schutzobjekte	10
	§ 20 Feuchtstandorte	10
	§ 21 Feldgehölze	10
	§ 22 Seltene Waldstandorte	11
	§ 23 Ruderalstandorte und Brachflächen	11
	§ 24 Geologische Objekte	12
	§ 25 Kulturobjekte	12
	§ 26 Archäologische Fundstätten	12
	§ 27 Ökologische Ausgleichsflächen	12
	§ 28 Hochstammbäume	13
	§ 29 Geschützte Naturobjekte im Baugebiet	13
4	DEFINITIONEN	14
	§ 30 Gewerbe	14
	§ 31 Abstand gegenüber Kulturland	14
5	BAUVORSCHRIFTEN	15
5.1	Baureife und Erschliessung	15
	§ 32 Benützung von Privateigentum	15
5.2	Technische Bauvorschriften	15
	§ 33 Allgemeine Anforderungen	15
	§ 34 Brandruinen	15
	§ 35 Baulücken	15
	§ 36 Energiesparmassnahmen	15
5.3	Wohnhygiene	16
	§ 37 Ausrichtung der Wohnungen	16
	§ 38 Raummasse, Nebenräume, Balkone	16
	§ 39 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16

5.4	Ausstattung	16
	§ 40 Velos, Kinderwagen	16
	§ 41 Spielplätze	17
	§ 42 Sicherheit im öffentlichen Raum	17
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	17
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	17
	§ 43 Ortsbildschutz	17
	§ 44 Antennen / Parabolspiegel	18
	§ 45 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	18
	§ 46 Materialablagerungen	18
6.2	Umweltschutz	19
	§ 47 Einwirkungen	19
	§ 48 Lärmschutz	19
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	19
	§ 49 Zuständigkeit	19
	§ 50 Gebührenreglement	19
	§ 51 Vollzugsrichtlinien	19
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	20
	§ 52 Aufhebung bisherigen Rechts	20

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



1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:1000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), im kantonalen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG), im kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.



3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernbautenzone Alt	KA	rot	°	°	°	°	°	°	III	§5
Kernbautenzone Neu	KN	orange	°	°	°	°	°	°	III	§6
Randbautenzone	R	grün-gelb schraffiert	2	°	°	siehe § 7 Abs.4			III	§7
Neubautenzone A	NA	grün-orange schraffiert	2	7	11	4	8	25	II	§8
Neubautenzone B	NB	orange-grün schraffiert	2	7	11	4	8	30	II	§9
Kernrandschutzbereich	KB	schwarz schraffiert							II	§10
Spezialzone A Stift Olsberg	SpA	rot-grün schraffiert							III	§11
Spezialzone B Stift Olsberg	SpB	grün-rot schraffiert								
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grün-blau schraffiert	°	°	°	°	°	°	II	§12
Freihaltezone	F	grün							III	§13

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

§ 5 Kernbautenzone Alt KA



*Kernbautenzone Alt
KA*

¹ Die Zonenvorschriften der Kernbautenzone Alt gelten für die im Bauzonenplan eingetragenen, je nach Schutzwürdigkeit ganz oder nur teilweise einbezogenen Altbauten des Dorfkerns.

² Die Kernbautenzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

³ Die bestehenden Gebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind nach Massgabe der nachstehenden Schutzvorschriften zu erhalten:

a) «Schutzausmass Substanz»

Die im Bauzonenplan mit «Schutzausmass Substanz» angemernten Gebäudeteile sind grundsätzlich in originaler Substanz zu erhalten. Dies gilt für:

- äussere Bestandteile;
- die innere Tragkonstruktion;
- die Dachkonstruktion und -form.

b) «Schutzausmass Charakteristik»

Die im Bauzonenplan mit «Schutzausmass Charakteristik» angemernten Gebäudeteile sind zu erhalten bzw. bei Auswechslungen weiter zu führen. Dies gilt für:

- die prägende Konstruktionsweise;
- die prägende Fassadenteilung;
- die Dachform.

c) «Schutzausmass Kubus»

Die im Bauzonenplan mit «Schutzausmass Kubus» angemernten Gebäudeteile können erneuert oder ersetzt werden, sofern dies keine Schädigung geschützter Bauten oder Bauteile nach sich zieht. Bei Neubauten ist zu wahren bzw. weiter zu führen:

- der Baukubus;
- die Bautenteilung.

⁴ Anpassungen der geschützten Altbauten an neue Bedürfnisse und Nutzungen können auch abweichend von Abs. 3 bewilligt werden. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

⁵ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. Grossflächige Glaseinsätze sind zu vermeiden oder mit vorgestellten offenen Konstruktionen gestalterisch einzubinden.

⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind mit Ziegeln einzudecken.



⁷ Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Kleinere Dachflächenfenster von 0.5 m² Lichtmass auf anderen Dachgeschossebenen sind gestattet.

⁸ Dachaufbauten sind in ihrer Anordnung und Grösse auf die unterliegende Fassade abzustimmen. Die Aufbauten sind von der Fassadenflucht und Dachrändern zurückzusetzen.

⁹ Offene Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit Ausnahme von Abs. 7 sind nicht erlaubt. Auf hofseitigen Dachflächen sind überdeckte Dacheinschnitte zulässig. Sonnenkollektoren sind bewilligungspflichtig.

¹⁰ Geschlossene Anbauten (§ 18 ABauV) und Lauben sind nicht erlaubt.

¹¹ Reklamen, Leuchtschriften usw. sind an Gebäuden der Kernbautenzone Alt nicht gestattet. Das Anbringen von Dienstleistungsbezeichnungen mit einem typischen Produktehinweis ist zulässig.

¹² Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchsstellers die fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 6 Kernbautenzone Neu KN

Kernbautenzone Neu
KN

¹ Die zur Ergänzung einzelner Bauten oder Baugruppen der Kernbautenzone Alt ausgeschiedenen Areale der Kernbautenzone Neu sind geschlossen zu überbauen.

² Alte und neue Kernbauten sind im Äusseren wie im Innern voneinander abzusetzen.

³ Für die neuen Kernbauten sind Satteldächer im Sinne einer Fortführung der Dachform der geschützten Altbauten vorgeschrieben.

⁴ Es gelten sinngemäss die entsprechenden Vorschriften der Kernbautenzone Alt, § 5 Abs. 2 und Abs. 5 - 12.



§ 7 *Randbautenzone R*

*Randbautenzone
R*

¹ Die Randbautenzone dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Geschlossene Anbauten an Gebäude der Kernbautenzone Alt sind möglich.

³ Die Erstellung offener, auf den Boden abgestützter Lauben ist gestattet. Balkone, Erker usw. sind nicht gestattet. Freistehende Kleinbauten (§ 18 ABauV) sind zulässig.

⁴ Die innerhalb der Randbautenzone liegenden Areale bzw. Parzellenanteile dürfen maximal zu einem Drittel überbaut werden.

⁵ Es sind ausschliesslich Sattel- und Pultdächer zugelassen.

⁶ Die innerhalb der Randbautenzone liegenden Areale oder Parzellenanteile sind minimal zu einem Drittel als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

⁷ Es gelten sinngemäss die entsprechenden Vorschriften der Kernbautenzone Alt, § 5 Abs. 5 - 9 und Abs. 11 - 12.

§ 8 *Neubautenzone A NA*

*Neubautenzone A
NA*

¹ Die Neubautenzone A dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Neubautenzone A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

§ 9 *Neubautenzone B NB*

*Neubautenzone B
NB*

¹ Die Neubautenzone B dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Neubautenzone B ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen sind mit Ausnahme der im Kernrandschutzbereich liegenden Gebiete gestattet.

³ Für die Baugesuchsbeurteilung von Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern holt der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers zur Überprüfung der Ortsbildschutzzvorgaben (vgl. § 43 BNO) ein neutrales Fachgutachten ein.

§ 10 *Kernrandschutzbereich KB*

*Kernrand-
schutzbereich
KB*

¹ Die Vorschriften des Kernrandschutzbereiches gelten zusätzlich zu jenen der damit überlagerten Neubautenzonen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann aus Gründen des Ortsbildschutzes die Möglichkeiten der Bautenstellung oder der Firstrichtungen unter Wahrung der Überbaubarkeit der Parzellen eingrenzen.

³ Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.



§ 11 *Spezialzonen Stift Olsberg* *A SpA / B SpB*

*Spezialzonen
Stift Olsberg*

¹ Die Spezialzonen Stift Olsberg dienen der Erhaltung und Freihaltung der historischen Baugruppe des Stiftes sowie der Nutzung des Heim- und Landwirtschaftsbetriebes der staatlichen Pestalozzistiftung Olsberg.

*Spezialzone A
SpA*

² Die Spezialzone A umfasst die unter Denkmalschutz stehende historische Baugruppe des Stiftes, das Pfarrhaus (christkatholisches Kantonalzentrum) und die Gebäude des Heim- und Landwirtschaftsbetriebes in dessen nächster Umgebung. Neu- und Umbauten für das Pfarrhaus wie für den Heim- und Landwirtschaftsbetrieb sind zulässig. Die Bauten haben sich in die historische Baustruktur einzugliedern und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

*Spezialzone B
SpB*

³ In der Spezialzone B sind Kleinbauten sowie Gärtnereibauten gestattet.

⁴ Baubewilligungen in den Spezialzonen A und B unterstehen der Zustimmung der eidgenössischen und kantonalen Denkmalpflege (§ 12 des Denkmalschutzdekrets).

§ 12 *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA*

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³ Für die beim Schulhaus angemerkten Fassaden gelten die Bestimmungen der Kernbautenzone Alt sinngemäss.

§ 13 *Freihaltezone F*

*Freihaltezone
F*

¹ Die Freihaltezone F ist grundsätzlich als zusammenhängende Grün- bzw. Gartenfläche zu erhalten und zu pflegen.

² Die zweckgebundene Befestigung von Teilflächen für die Bau-tenerschliessung, Parkfelder usw. ist gestattet.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Grösse und Standort der befestigten Flächen eingrenzen und die zulässigen Materialien der Oberflächengestaltung, insbesondere bezüglich der gewünschten Wasserdurchlässigkeit, einschränken.

⁴ Die Erstellung offener, auf den Boden abgestützter Lauben ist gestattet. Balkone, Erker usw. sind nicht gestattet.

⁵ Kleinbauten wie Gartenpavillons, Kleintierställe, Schöpfe, Treibhäuser usw. sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

⁶ Dauernde Einrichtungen der Hofraum- oder Gartengestaltung wie Brunnen, Sitzbänke, Pergolen, Spielgeräte usw. sind zulässig.

⁷ Es gelten sinngemäss die entsprechenden Vorschriften der Kernbautenzone Alt, § 5 Abs. 11.



3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone

*Bauten in der
Landwirtschaftszone*

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

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Geländeverbauungen

⁴ Abgrabungen oder Aufschüttungen für Bauten, Erschliessungsanlagen usw. sind naturnah zu befestigen (Anböschungen, Lebendverbauungen, Trockenmauern usw.)

3.3 Überlagerte Schutzzonen

§ 16 Landschaftsschutzzone Wald

*Landschafts-
schutzzone Wald*

¹ Die Landschaftsschutzzone Wald dient der Erhaltung natürlicher Eigenarten von Waldlandschaften.

² Die forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

³ Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sowie unbewilligte Ausgrabungen von natürlichen wie archäologischen Objekten sind untersagt.



⁴ Quellwasseraufstösse, Tümpel, Rinnsale und Bachläufe sind grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausbildung zu belassen.

⁵ Verbauungen zum Schutze technischer Anlagen wie Wege, Stege usw. sind naturnah zu gestalten und auf minimale Eingriffe zu beschränken.

⁶ Der Unterhalt der Landschaftsschutzzone Wald wird durch die Waldbewirtschaftung gewährleistet.

⁷ Die Waldbewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen eines naturnahen, den Eigenarten der Landschaft wie der natürlichen Waldgesellschaften angepassten Waldbaus.

⁸ Wo, aufgrund der Abstimmung von Landschaftsschutz und Waldbewirtschaftung, wesentliche Mindererträge oder aufgrund der Pflege von Naturobjekten mit spezifischen Schutzvorschriften zusätzliche wesentliche Arbeitsaufwendungen entstehen, werden diese seitens der Gemeinde mit Beiträgen oder Arbeitsleistungen abgegolten.

§ 17 *Naturschonzone Wald*

*Naturschonzone
Wald*

¹ Die Naturschonzone Wald umfasst Waldbestände mit einem hohen Alteichenanteil über 100 Jahre.

² Die Naturschonzone Wald dient der Sicherung von Lebensräumen zur Erhaltung der Artenvielfalt sowie der Veranschaulichung von Eigenheiten einer ursprünglichen Wald - Kulturlandschaft.

³ Die Alteichenbestände sollen zeitlich so verzögert genutzt werden, dass die derzeitigen Alterslücken (Eichenbestände mittleren Alters, 30 - 100 Jahre) überbrückt werden können.

⁴ Die Nutzung der Alteichen bleibt grundsätzlich gewährleistet. Wo aus überwiegendem Interesse des Natur- oder Landschaftsschutzes Einzelbäume oder Baumgruppen über eine noch nutzbare Schlagreife hinaus stehen bleiben, wird der Ertragsausfall abgegolten.

⁵ Der Unterhalt der Naturschonzone Wald wird durch die Waldbewirtschaftung gewährleistet.

⁶ Der langfristige Ausbau der Eichenbestände wird über den Betriebsplan geregelt. Angestrebt wird eine ausgewogene Altersstruktur.



§ 18 Uferschutzzone Violenbach

*Uferschutzzone
Violenbach*

¹ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Bachlaufes, der Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Vegetation.

² Die Uferschutzzone Violenbach umfasst einen Streifen von 5 m, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand resp. die Zonenfläche gemäss Eintrag im Kulturlandplan.

³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., Beweidung und Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

⁴ Unterhalt, Pflege und Nutzung ist Sache des Grundeigentümers und wird im Einzelfall durch Bewirtschaftungsverträge mit der Gemeinde geregelt.

§ 19 Umgebungsschutzzone Stift Olsberg

*Umgebungsschutz-
zone Stift Olsberg*

¹ Die Umgebungsschutzzone Stift Olsberg dient der örtlich begrenzten Freihaltung der offenen Kulturlandschaft um das Stift Olsberg.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 dieser BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Stützmauern sind nicht gestattet.



3.4 Schutzobjekte

§ 20 Feuchtstandorte

Feuchtstandorte

¹ Als Feuchtstandorte sind im Kulturlandplan verzeichnet:

- 1 Nassstandort Augstergraben
- 2 Tümpel Alte Lehmgrube
- 3 Nassstandort Tal
- 4 Weiher Hofgut Weid
- 5 Weiher Hofgut Schönau
- 6 Tümpel Halmet / Sennweid
- 7 Feuerweiher Sennweid

² Die Feuchtstandorte dürfen weder aufgefüllt, beseitigt noch entwässert werden. Die Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

³ Die den Bestand der Feuchtstandorte gewährleistende Wasserzufuhr ist zu erhalten.

§ 21 Feldgehölze

Feldgehölze

¹ Die Feldgehölze im offenen Kulturland umfassen Hecken und Kleingehölze, die nicht als Wald ausgewiesen sind und die auch nicht zu Wald werden sollen.

² Als Feldgehölze sind im Kulturlandplan verzeichnet:

- 1 Hecke Schafraibord
- 2 Hecke Hofgut Weid
- 3 Hecke Steiacher
- 4 Hecke Rappenacher
- 5 Hecke Silberberg
- 6 Hecken und Feldgehölze Sennweid
- 7 Feldgehölze Hirsacher
- 8 Verbuschungsgebiet Schönebuel
- 9 Dornenhecke Hinterer Breitacker

³ Die aufgeführten Objekte dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates geschlagen resp. gerodet werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern.

⁴ Die Gemeinde fördert in Form von Beiträgen oder Abgeltungen, von Materiallieferungen oder Arbeitsleistungen die Neuanlage von Hecken, die Umwandlung artenarmer Hecken sowie das Pflanzen neuer Einzelbäume im offenen Kulturland.

⁵ Feldgehölze sind regelmässig einer schonenden, fachkundigen Pflege zu unterziehen. Diese ist auf den angestrebten Charakter des Gehölzes abzustimmen.



§ 22 *Seltene Waldstandorte*

Seltene Waldstandorte

¹ Innerhalb der seltenen Waldstandorte soll die natürliche Pflanzengesellschaft erhalten bleiben und die standortheimische Baumartenzusammensetzung erhalten bzw. gefördert werden.

² Die naturnahe Waldbewirtschaftung bleibt gewährleistet.

³ Die seltenen Waldstandorte umfassen folgende Teilgebiete:

- 1 Baselchöpfli
Typischer Waldhainsimsen-Buchenwald und Waldhainsimsen-Buchenwald mit Weissmoos
- 2 Chrützgraben
Typischer Waldhainsimsen-Buchenwald
- 3 Brügglihau
Zweiblatt-Eschen-Mischwald
- 4 Cholrain
Blaugras-Buchenwald

⁴ Die Festlegung der Bewirtschaftung der seltenen Waldstandorte erfolgt im Betriebsplan.

§ 23 *Ruderalstandorte und Brachflächen*

Ruderalstandorte und Brachflächen

¹ In dieser Schutzobjektgruppe werden Ruderalstandorte (meist in Form von Geländeaufschlüssen mit Pioniervegetation) und Brachflächen zusammengefasst.

² Als Ruderalstandort oder Brachfläche sind im Kulturlandplan verzeichnet:

- 1 Ruderalfläche und Feldgehölz Tal-West 1
- 2 Ruderalfläche und Feldgehölz Tal-West 2
- 3 Ruderalfläche und Feldgehölz Tal Ost
- 4 Brachland Schafraibord

³ Die Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Ruderalstandorten und Brachflächen ist untersagt.

⁴ Innerhalb der Ruderalstandorte sind die Aufschlüsse der natürlich anstehenden Bodenmaterialien offen zu halten.

⁵ Die Ruderalstandorte sind wiederkehrend abschnittsweise zu entbuschen.

⁶ Die Waldbewirtschaftung innerhalb und um die Ruderalstandorte 4.02 und 4.03 ist mit den Interessen des Natur- und Landschaftschutzes so abzustimmen, dass die Lebensräume und seltene geologische Aufschlüsse erhalten bleiben.

⁷ Die Brachflächen sind einmal im Jahr (Spätsommer / Herbst) zu mähen.



§ 24 *Geologische Objekte*

Geologische Objekte

¹ Im Kulturlandplan sind folgende geologische Objekte verzeichnet:

- 1 Findling Stelliboden
- 2 Findling Brügglihau
- 3 Sinterblock Böwald

² Die geologischen Objekte sind in Bestand und Standort zu erhalten und wiederkehrend frei zu legen.

§ 25 *Kulturobjekte*

Kulturobjekte

¹ Im Kulturlandplan sind folgende Kulturobjekte verzeichnet:

- 1 Historische Grenzsteine Gemeindebann (separates Grenzsteininventar)
- 2 Hofanlage Talhof
- 3 Hofanlage Sennweid
- 4 Zimmerplatz

² Die Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden und nur mit Zustimmung des Gemeinderates ersetzt oder versetzt werden.

§ 26 *Archäologische Fundstätten*

Archäologische Fundstätten

¹ Die als archäologischen Fundstätten bezeichneten Bereiche deuten auf archäologische Zeugnisse noch unbekannter Ausdehnung hin.

² Archäologische Fundstellen sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Folgende Bereiche sind im Kulturlandplan verzeichnet:

- 1 Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle Klosterrütene
- 2 Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle Hölzli
- 3 Römischer Gutshof Klosterrütene

⁴ Vor Beginn von Bodeneingriffen (Tiefbauten, Tiefpflügen, Geländeänderungen) im Umraum archäologischer Fundstätten ist die Gemeindekanzlei bzw. die Kantonsarchäologie zu verständigen.

§ 27 *Ökologische Ausgleichsflächen*

Ökologische Ausgleichsflächen

¹ Der Gemeinderat fördert ökologische Ausgleichsflächen ausserhalb von Naturschutzzonen und Schutzobjekten (Magerwiesen, Trockenstandorte an südexponierten Wegböschungen usw.), die der Vernetzung naturnaher Landschaftselemente dienen.

² Er kann auf Antrag der Landschaftskommission finanzielle Beiträge für solche Objekte und Massnahmen gewähren.



§ 28 Hochstammbäume

Hochstammbäume

¹ Hochstammbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll gefördert werden.

² Für abgehende Bäume ist nach Möglichkeit Ersatz zu leisten.

³ Auf Gesuch hin übernimmt die Gemeinde einen Anteil der Kosten zur Pflanzung von Jungbäumen sowie deren Schutzeinrichtungen.

§ 29 Geschützte Naturobjekte im Baugebiet

Geschützte Naturobjekte im Baugebiet

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Naturobjekte sind geschützt. Es sind dies:

Einzelbäume	Beschreibung	Parzelle - Nr.
1	Linde	39
2	Linde	71
3	Kastanie	48
4	Nussbaum	51
5	Trauerweide (ersetzt durch Linde)	73
6	Linde	72
7	Nussbaum	244
8	Linde	86
9	Linde	59
10	Nussbaum	59
11	Kastanie	65
12	Kastanie	62
13	Linde	88
14	Nussbaum	67
15	Nussbaum	67
16	Linde	91

Baumgruppen	Beschreibung	Parzelle - Nr.
17	Linden (ersetzt durch Baumhasel)	27 Schulhaus
18	Linden	6 Stift Olsberg

Obstgärten	Beschreibung	Parzelle - Nr.
19	Obstgarten	67

Weiher	Beschreibung	Parzelle - Nr.
20	Weiher Stift	148



² Den Baumobjekten sind die natürlichen Wuchsbedingungen zu sichern bzw. bei baulichen Eingriffen in deren Umgebung diese zu gewährleisten.

³ Der Gemeinderat kann bei Bedarf ergänzende Massnahmen zur Bestandessicherung, zur Abwehr oder Rückgängigmachung von Beeinträchtigungen der Naturobjekte verfügen.

⁴ Der Unterhalt und die Pflege der Naturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

⁵ Der Gemeinderat kann für die Pflege, für den Ersatz von altersbedingt abgehenden Objekten sowie für Neupflanzungen Beiträge sprechen.

⁶ Der Gemeinderat kann das Schlagen von Bäumen, nach erfolgtem Baubewilligungsverfahren, genehmigen.

⁷ Die im Bauzonenplan eingetragenen Baumobjekte sind nach ihrem natürlichen Abgang oder nach erfolgter Beseitigung an gleichwertigen Standorten durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

⁸ Abgehende Bäume der Lindengruppe im Geviert beim Stift (Schutzobjekt Nr. 18) sind zu einem Zeitpunkt zu ersetzen, zu welchem die Gruppe gesamthaft und in der vorgegebenen Anordnung verjüngt werden kann.

⁹ Für das im Bauzonenplan als Orientierung eingetragene Naturobjekt Nr. 20, Weiher Stift, Parzelle Nr. 148, gilt das übergeordnete Recht für öffentliche Gewässer.

¹⁰ Für die im Bauzonenplan im Stiftsbereich eingetragenen Hecken gilt § 21 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

4 DEFINITIONEN

§ 30 *Gewerbe*

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.

§ 31 *Abstand gegenüber Kulturland*

Abstand gegenüber Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann in Ausnahmefällen reduziert werden.



5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32 *Benützung von Privateigentum*

*Benützung
von Privateigentum*

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33 *Allgemeine Anforderungen*

*Allgemeine
Anforderungen*

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft resp. des Grundeigentümers eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

§ 34 *Brandruinen*

Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 35 *Baulücken*

Baulücken

Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 36 *Energiesparmassnahmen*

*Energiespar-
massnahmen*

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.

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

³ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.



5.3 Wohnhygiene

§ 37 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung
der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 38 Raummasse, Nebenräume, Balkone

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume,
Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

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

³ In den Kernbautenzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 39 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 40 Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

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



§ 41 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 42 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 43 *Ortsbildschutz*

Ortsbildschutz

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- 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;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 44 *Antennen / Parabolspiegel*

*Antennen /
Parabolspiegel*

Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

§ 45 *Aussenraum- und Umgebungsgestaltung*

*Aussenraum- und Um-
gebungsgestaltung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) 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.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 46 *Materialablagerungen*

Materialablagerungen

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

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.



6.2 Umweltschutz

§ 47 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 48 Lärmschutz

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 49 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 50 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 51 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Schutzobjekte erlassen.



8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 52 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 22. Oktober 1993
- Nutzungsordnung vom 22. Oktober 1993

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Frau Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Ilse Matter

.....
Christine Leuenberger

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2008
Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 3. Dezember 2008.