

Allgemeine Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

- **Anpassung an Revision BauV (2021)**
- **Anpassung an Begriffe IVHB**
- **Abstände**

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2022

Mitwirkung vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023

Öffentliche Auflage vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Daniel Hollinger

.....
Sabrina Strübin

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Ein Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts findet sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Aufgehoben
§ 6 Bauzonen ¹ (...) ² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Fassadenhöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen. ³ In der WG2 und WG3 hat das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind. ⁴ (...)	§ 6 Bauzonen ¹ (...) ² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Fassadenhöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte erste Vollgeschosse Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen. ³ In der WG2 und WG3 hat das erste Vollgeschoss Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das erste Vollgeschoss Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind. ⁴ (...)
§ 7 Wohnzone am Hang WH Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppel Einfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	§ 7 Wohnzone am Hang WH Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppel Einfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Betriebe sind Gewerbe ist zugelassen.
§ 8 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ² (...)	§ 8 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Betriebe sind Gewerbe ist zugelassen. ² (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes bestimmt.	§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Betriebe Gewerbe bestimmt.
§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes bestimmt.	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Betriebe Gewerbe bestimmt.
§ 11 Dorfzone D ¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist dem Ortsbildschutz (§ 45 BNO) unterstellt. Das Charakteristikum der Dorfzone sind die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Die bauliche Erscheinung wird durch Massivbauweise und durch steile Satteldächer mit Ziegeleindeckung und ohne Dachdurchbrüche bestimmt. (...)	§ 11 Dorfzone D ¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist dem Ortsbildschutz (§ 45 BNO) unterstellt. Das Charakteristikum der Dorfzone sind die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Die bauliche Erscheinung wird durch Massivbauweise und durch steile Satteldächer mit Ziegeleindeckung und ohne Dachdurchbrüche bestimmt. (...)
§ 12 Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m ² bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet. ² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³ Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe (Sicht auf Kirchen), Parkplätze sowie Verkehrsanlagen werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.	§ 12 Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Betriebe Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m ² Verkaufsfläche bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet. ² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³ Grenz- und Gebäudeabstände, Fassaden- und Gesamthöhe Gebäudehöhe (Sicht auf Kirchen), Parkplätze sowie Verkehrsanlagen werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 15 Hochwassergefahrenzone (...) ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. ⁵ (...) ⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.	§ 15 Hochwassergefahrenzone (...) ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36 BauV eingehalten ist. er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ⁴ Aufgehoben ⁵ (...) ⁶ Aufgehoben
§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) 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. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)	§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Höhen und Längen von Gebäuden 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)
§ 20 Landschaftsschutzzone (...) ⁵ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.	§ 20 Landschaftsschutzzone (...) ⁵ Neue oberirdische Bauten Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 25b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass - dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	§ 25b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland <i>Aufgehoben</i>
§ 27 Gewerbe ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie 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 Gewerbebetriebe 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 störend.	§ 27 Gewerbe <i>Aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 28 Abstände gegenüber dem Kulturland Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.	§ 28 Abstände gegenüber dem Kulturland Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden. ¹ Gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) gelten folgende Abstände: a) 2 m für Gebäude inkl. für Klein- und Anbauten soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt (Baugruben müssen vollständig innerhalb der Bauzone erstellt werden); a) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m; b) 60 cm für Böschungen c) 60 cm für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen. ² Für Stützmauern bis 1.20 m Höhe gilt ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand). Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu staffeln, um das zusätzliche Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung zu versehen. ³ Die Abstände gegenüber des Bauzonenrandes können auch mit einem Dienstbarkeitsvertrag nicht reduziert oder aufgehoben werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 29 Strassenabstand für Stützmauer Für Stützmauern an Gemeindestrassen gelten die Strassenabstandsvorschriften für Einfriedigungen (§ 111 BauG) sinngemäss.	§ 29 Gemeinde- und Privatstrassen Strassenabstand für Stützmauer Für Stützmauern an Gemeindestrassen gelten die Strassenabstandsvorschriften für Einfriedigungen (§ 111 BauG) sinngemäss. ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände: a) an die Grenze für Parkfelder; b) 60 cm für Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und Böschungen (bei Hecken, Büschen und dgl. ist der Gehölzrand massgebend); höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen. ² Die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn ein Geh- und / oder Radweg liegt.
§ 30 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände 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.	§ 30 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände <i>Aufgehoben</i>
§ 35 Energiesparmassnahmen ¹ (...) ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.	§ 35 Energiesparmassnahmen ¹ (...) ² <i>Aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 36 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.	§ 36 Benützung von Privateigentum <i>Aufgehoben</i>
§ 38 Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse - Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Flächen mind. 10 m² (ausgenommen sind Küchen) - Küchen: Flächen mind. 6 m² - Wohnräume von Einzimmerwohnungen: Flächen mind. 18 m² - Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² - Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (Rohlichtmass) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden. ² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen offenbare Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen. In Dachgeschossen sind sie in der Regel giebelseitig oder über Dachlukarnen, -gauben und dgl. zu belichten. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m.	§ 38 Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse - Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Flächen mind. 10 m² (ausgenommen sind Küchen) - Küchen: Flächen mind. 6 m² - Wohnräume von Einzimmerwohnungen: Flächen mind. 18 m² - Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² - Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (Rohlichtmass) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden. ² <i>Aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden. ⁴ Der Gemeinderat kann aus Ortsbildschutzgründen Abweichungen von Abs. 1 bewilligen.	³ Aufgehoben ⁴ Aufgehoben
§ 39 Nebenräume in Mehrfamilienhäuser ¹ Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse: Abstellraum pro Wohnung ————— mind. 4 m² ————— (im Estrich oder auf dem gleichen ————— Geschoss wie die Wohnung) Keller 1-Zimmerwohnung ————— mind. 4 m² Keller für jedes weitere Zimmer ————— 1 m² zusätzlich ² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfzone). ³ Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.	§ 39 Private Aussenräume Nebenräume in Mehrfamilienhäuser ¹ Aufgehoben ² (...) ³ Aufgehoben
§ 41 Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	§ 41 Velos, Kinderwagen / Spielgeräte In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen Spielgeräte (Kindervelos), Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 45 Ortsbildschutz ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. ² (...)	§ 45 Ortsbildschutz ¹ <i>Aufgehoben</i> ² (...)

Auftragsnummer	030.001.032
Status	Beschlussfassung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung, CAS Städtebau ZHAW
Verfassungsdatum	6. Juni 2023 Kontrolle
Dateipfad / -name	BNO_TR_B_20230606.docx