Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau / Gemeinde Mellikon

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. August 2006

Der Staatsschreiber:

Teilrevision Bauzonenplanung / Anpassung Kulturlandplan

Gegenüberstellung des rechtskräftigen und des geänderten Paragraphen 43 der BNO

Neuer § 12 bis anstelle § 20

AENDERUNG Nr. .....2.....
zu Bno/Bo/No vom 16.4.03
.....

Mitwirkungsbericht vom: 9. 11. 2005

Vorprüfungsbericht vom: 15. 9. 2005

Öffentliche Auflage vom: 19.9.2005 bis 19. 10. 2005

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 9. 12. 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Januar 2006
16/27

Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Ingenieurbüro Senn, Planung & Tiefbau
Südallee 2
5415 Nussbaumen
www.ingsenn.ch

T: 056 / 296'30'00
F: 056 / 296'30'03

Co

Speziallandwirtschaftszone „Unterer Berghof“

Rechtskräftige BNO

§ 20

Spezialzone „Unterer Berghof“

[1]Die Spezialzone „Unterer Berghof“ ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung bestimmt.

[2]Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber dem angrenzenden Kulturland ist mit Bauten ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III .

[3]Die Bauten sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung in das Landschaftsbild machen.

[4]Baugesuche in der Spezialzone „Unterer Berghof“ benötigen die Zustimmung des Kantons.

Geänderte BNO

§ 20 wird gestrichen und ersetzt durch § 12 bis

§ 12 bis

Speziallandwirtschaftszone „Unterer Berghof“

[1]Die Speziallandwirtschaftszone ("Unterer Berghof") ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

[2]Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sowie auf den Standort angewiesen sind und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[3]In der Zone "Unterer Berghof" sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig.

[4]Die Bauvorschriften richten sich nach § 12 BNO.

[5]Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Dachgestaltung

Rechtskräftige BNO

§ 43

Dachgestaltung

[1]Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

[2]Flachdachbauten sind nur in den Zonen G und I sowie bei Kleinbauten auch in der Zone W2 zugelassen.

[3]Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Geänderte BNO

§ 43

Dachgestaltung

[1]Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

[2]Flachdachbauten sind nur in den Zonen G, I sowie in der Zone W2 zugelassen.

[3]Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau
Gemeinde Mellikon

AENDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 16.4.03

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG ÄNDERUNG § 19 ABS. 9 ABBAUZONE „WIESENÄCHER“

Beschlossen von der Gemeindversammlung am 19. November 2004

Der Gemeindeammann:
Hans Ulrich Knecht

Die Gemeindeschreiberin
Karin Engel

Vom Regierungsrat genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Mai 2005

Der Staatsschreiber:

16/26

Januar 2005

Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal
Tel. 056 / 296 30 00 • Fax 056 / 296 30 03 • www.ingsenn.ch • ingsenn@ingsenn.ch

Gemeinde Mellikon

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung § 19 Abs. 7 – 9

§ 19

[7] Zur Kontrolle der jeweiligen Auflagen kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen und wenn erforderlich für Beratung und Gutachten entsprechende Fachleute bei ziehen. Die Kosten für diese fachliche Beratung und allfällige Gutachten durch zugezogene Fachleute trägt die Abbauberechtigte.
Der Gemeinderat kann eine genügende finanzielle Rückstellung für eine Rekultivierung verlangen.

[8] Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Materialabbau notwendig sind.

[9] Der Kiesabbau in der Abbauzone „Wiesenächer" (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Abs. 7 und 8 gelten sinngemäss. Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Abbauzone „Wiesenächer"

Geänderte Bau- und Nutzungsordnung § 19 Abs. 7 – 9

§ 19

[7] unverändert

[8] unverändert

[9] Der Kiesabbau in der Abbauzone „Wiesenächer" (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

Für das Rekultivierungskonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- *20% des gesamten Abbaugebietes sind als zielartenspezifische naturnahe Pionierflächen auszuscheiden.*
- *Als naturnahe Flächen gelten: Bäche und Tümpel, Trocken- und Feuchtbiotope, Steilwände, Ödflächen und Magerwiesen sowie Feldgehölze, Hecken, Hochstammbestände etc.*
- *Bei der Gestaltung der übrigen Flächen ist den landwirtschaftlichen Belangen gebührend Rechnung zu tragen.*

Die Abs. 7 und 8 gelten sinngemäss. Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Nutzung der naturnahen Flächen richtet sich nach dem Schutzziel.

Abbauzone „Wiesenächer"

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau
Gemeinde Mellikon

AENDERUNG Nr. 1	AENDERUNG Nr. 2
vom 18.5.05	vom 9.8.06

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG gemäss § 15 BauG

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 31. Mai 2002

Der Gemeindeammann:
Hans Ulrich Knecht

Die Gemeindeschreiberin:
Marion Stettler

Vom Regierungsrat genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. April 2003

Der Staatsschreiber:

16/23

Mai 2002

Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal
Tel. 056 / 282 31 53 · Fax 056 / 282 45 19 · www.ingsenn.ch · ingsenn@ingsenn.ch

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
1.	***Geltungsbereich***	
1	Geltungsbereich	4
2	Übergeordnetes Recht	4
2.	***Raumplanung***	
3	Inventare Grundlagenpläne	4
3.	***Zonenvorschriften***	
3.1	**Bauzonen**	
4	Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
5	Wohnzone W2	6
6	Dorfkernzone DK	6/7/8
7	Dorfzone D	8
8	Gewerbezone	8
9	Industriezone I	8/9
10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	9
3.2	**Landwirtschaftszone**	
11	Landwirtschaftszone	9
12	Bauten in der Landwirtschaftszone	9/10
3.3	**Schutzzonen**	
13	Naturschutzzonen Kulturland	10/11
14	Naturschutzzonen Wald	11/12
3.4	**Überlagerte Schutzzonen**	
15	Landschaftsschutzzone	12
16	Hochstammobstbestände	12
3.5	**Schutzobjekte**	
17	Naturobjekte	13/14
18	Gebäude mit Substanzschutz / Gebäude mit Volumenschutz	15
3.6	**Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**	
19	Materialabbauzone	15/16/17
20	Spezialzone „Unterer Berghof“	17
4.	***Definitionen***	
21	Gewerbe	18
22	Mehrlängenzuschlag / Rückspringende Gebäudeteile	18
23	Ungleichverteilung der Grenzabstände	18
24	Reduktion Gebäudeabstand	18

§		Seite
25	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	18
26	Abstand gegenüber dem Kulturland	19
27	Erdregister	19
28	Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen	19
29	Reduzierter Waldabstand	19
30	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken, Stützmauern	19/20
31	Arealüberbauungen	20
5.	***Bauvorschriften***	
32	Benützung von Privateigentum	20
33	Allgemeine Anforderungen	20
34	Energiesparmassnahmen	21
35	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	21
36	Gänge, Treppen	22
37	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	22
38	Velos, Kinderwagen	22
39	Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten	22
40	Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Ersatzlösungen	23
41	Container, Kompostplätze	23
6.	***Schutzvorschriften***	
42	Ortsbildschutz	23/24
43	Dachgestaltung	24
44	Aussenraumgestaltung	24
45	Materialablagerungen	24
46	Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	24/25
47	Einwirkungen	25
48	Lärmschutz	25
7.	***Vollzug und Verfahren***	
49	Zuständigkeit	26
50	Gebührenreglement	26
51	Vollzugsrichtlinien	26
8.	***Schluss- und Übergangsbestimmung***	
52	Aufhebung bisherigen Rechts	26
	Anhang I	

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

[3]Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

[2]Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Inventare, Grundlagenpläne

Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und die Grundlagenpläne (z.B. Kantonaler Richtplan, Verkehrsrichtplan, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum, sind aber behördenverbindlich (Kantonaler Richtplan). Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

[1]Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge-schosse	Grünflächen-ziffer	Maximale Gebäude-länge	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Grenzabstand klein	gross	Mehrlängen-zuschlag ab	Empfind-lichkeits-stufe
Wohnzone orange	W2	2	-	25 m	7.40 m / 7.80 m	10.80 m / 11.20 m	4 m	8 m	12 m	II
Dorfkernzone dunkelbraun	DK	2 (x)	-	-	-	-	4 m (x)	-	-	III
Dorfzone hellbraun	D	2	-	25 m	7.40 m / 7.80 m	10.80 m / 11.20 m	4 m	8 m	12 m	III
Gewerbezone violett	G	o	0,2	o	16 m	o	4 m	-	o	III
Industriezone blau	I	o	0,2	o	25 m	-	6 m	-	o	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grün	OE	-	-	o	o	o	o	-	-	II

[2]Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

[3]Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang (vgl. hiezu § 12a ABauV).

[4]In den Zonen DK und D dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 5

Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Doppeleinfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 6

Dorfkernzone DK
Zweck

[1]Die Dorfkernzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie der bestehenden Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

Nutzung

[2]Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremden Verkehr verursachen, sind untersagt.

Einfügung,
Masswerte,
Bauweise

[3]Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.

Bei Neubauten gelten die unter § 4 aufgeführten Masswerte, sofern dadurch nicht die Eingliederung in die bestehende Struktur des betreffenden Quartierbildes beeinträchtigt wird. Bei geringfügigen oder räumlich bedingten Abweichungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Masswerten gestatten.

Umbauten,
Ersatzbauten

[4]Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der First- und Traufhöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Vollgeschosszahlen, umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen (§18)

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

Abbruch

[5]Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
Die Abbruchbewilligung wird grundsätzlich erst auf den Zeitpunkt des Baubeginns eines bewilligten Ersatzprojektes erteilt.

[6.1]Dachgestaltung

Detailvorschriften

a) Bei Neubauten sind nur gleichgeneigte Satteldächer von mind. 35° und max. 45° Dachneigung gestattet. Bei Umbauten kann die bestehende Dachform belassen werden. Abgeschleppte Dächer sind im unteren Drittel der Dachflächen mit einer Mindestneigung von 25° zulässig. Bei An- und Nebenbauten sind allenfalls auch Schrägdächer zulässig.

b) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:
   - Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdach nur im 1. Dachgeschoss
   - Trauflinie darf nicht durchbrochen werden
   - Kehrfirste
   - Einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.8 m^2 und Glasziegel
   - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

c) Dachdurchbrüche unterliegen folgenden Bestimmungen:
   - Die Gesamtbreite darf, auch wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht wird, höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
   - Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.
   - Das Bedachungsmaterial hat demjenigen des Hauptdaches zu entsprechen.

[6.2]Balkone

Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen.
Auf Giebelseiten sind auskragende oder über das Vordach hinausstehende Balkone nicht zulässig.

[6.3]Parkierung / Zufahrten

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Zugunsten einer guten Freiraumgestaltung kann der Gemeinderat ausnahmsweise die rechnerisch erforderliche Anzahl an PW-Abstellplätzen reduzieren.

[7]Die Gemeinde fördert im Rahmen einer unentgeltlichen Bauberatung der Bauwilligen durch Fachleute die Erhaltung und Erneuerung von Gebäuden, Fassaden, Plätzen und Freiräumen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten, unter Angabe von Parzelle und Bauabsicht, dem Gemeinderat zu melden.

Beratung

[8]Der Gemeinderat kann über Baugesuche für Neubauten und erhebliche Umbauten in der Dorfkernzone (nach Rücksprache mit dem Baugesuchsteller) vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches

Gutachten

Gutachten einholen, in welchem u.a. das Schlussergebnis der Bauberatung und Baubegleitung gemäss Absatz 7 festzuhalten ist.

[9]Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV). Weitere Bestimmung

§ 7

[1]In der Dorfzone sind nebst Wohnbauten, traditionelle, höchstens mässig störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, deren Einwirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt. Dorfzone D

[2]Um- und Neubauten haben sich bezüglich Gebäudeform, Dachgestaltung und Farbgebung harmonisch in das bestehende Dorfbild einzufügen. Dachdurchbrüche dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten, auch wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 8

[1]Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Gewerbezone G

[2]In der Gewerbezone wird die Bauweise von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, den beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes, festgesetzt. Die Grundmasse gemäss § 4 BNO sind einzuhalten.

[3]Die erforderlichen Grünflächen sind in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, der mit dem Baugesuch einzureichen ist.

§ 9

[1]Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Lagerhaltung bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsangehörige, die im Interesse des Betriebes in dessen unmittelbarer Nähe wohnen müssen, gestattet. Industriezone I

[2]In der Industriezone wird die Bauweise unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgesetzt. Die Grundmasse gemäss § 4 BNO sind einzuhalten. Gegenüber benachbarten Zonen sind bezüglich Immissionen deren Be-

stimmungen massgebend.

[3]Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Umgebungsgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, in dem auch die erforderliche Grünfläche nachzuweisen ist.

§ 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

[1]Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten, bestimmt.

[2]Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt.

[3]Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten (kleiner Grenzabstand, wenn notwendig mit Mehrlängenzuschlag).

3.2 Landwirtschaftszone

§ 11

Landwirtschaftszone

[1]Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

[2]Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 12

Bauten in der Landwirtschaftszone

[1]Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

[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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

[3]In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 13

Naturschutzzonen Kulturland

[1]Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[2]Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren, Feuer entfachen nicht gestattet.

[3]Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 51 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschafter.

[4]Im Kulturlandplan werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese, Trocken - / Pionierstandort	gelb	- artenreiche Heuwiese hoher Anteil Magerkeitsanzeiger, Fläche mit Pioniervegetation	- Extensive Nutzung - Heuwiese - Keine Düngung
Feuchtstandort	hellblau mit Schraffur	- Feucht- und Nasswiese, Böschung	- Extensive Nutzung - Keine Düngung und Beweidung - Streuschnitt im Herbst / Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frühschnitt) - keine Schädigung oder Gefährdung des Pflanzen- und Tierbestandes
Uferschutz Rhein	orange 8 m Breite ab Parzellen- bzw. Waldgrenze (symbolisch dargestellt)	Schutz des direkten Uferbereiches und der Ufervegetation	- Keine Düngung - Keine Pflanzenschutz-/ Unkrautvertilgungsmittel - Streifen ausserhalb Ufervegetation, Nutzung als Heuwiese - Vorbehalten Unterhaltsarbeiten im öffentlichen Interesse bzw. aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse (Konzession)
Mündungsbereiche Dorf- und Tägerbach		Erhaltung der bestehenden Bachmündungen mit der typischen Topografie und Bepflanzung Erhaltung der besonderen Waldstandorte	- Forstliche und bauliche Eingriffe nur im Interesse des Naturschutzes und zur Freihaltung der Wanderwege - Es gilt ein Wegegebot - Waldnutzung siehe § 14 NO

§ 14

Naturschutzzonen Wald, Besonderer Waldstandort

[1]Die Naturschutzzone Wald (besonderer Waldstandort) dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[2]Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

[3]Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Punktraster	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Punktraster R	Naturwaldreservat	- Langfristiger Verzicht auf jegliche Nutzung - Leseholz sammeln untersagt

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 15

Landschaftsschutzzone

[1]Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

[2]Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1. BNO

Nicht gestattet sind Folientunnels, die Anpflanzung von Christbaumkulturen sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten.

[3]Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

Hochstammobstbestände

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

3.5 Schutzobjekte

§ 17

Naturobjekte

[1]Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegenden öffentlichen Interessen möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Abstände von Bauten gegenüber Hekken und Gehölzen legt der Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der landschaftlichen Anforderungen, von Besonnung und Sicherheit, fest.

[2]Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsein-schränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölz	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Uebergangsbereich Wald - Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand			- Biologisch wertvolle Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Pufferstreifen	- Bei Hecken, Ufergehölzen, Trocken- / Feuchtstandorten und Waldrändern generell 3 m breit - Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer / Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe / -gruppe)	Grüne(r) Punkt(e)	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Bäume bei Abgang ersetzen, nach Absprache mit Gemeinderat, durch Bäume derselben Art oder vergleichbarer Wuchsform
Geologisches Objekt	Symbol: Rote Dreiecke mit Verbindungslinie	- „Chrüzlibachtal" Charakteristisches Erosionsprofil, im Aargau einmalig in seiner Art - In Erscheinung und Ausmass schützen	- keine Veränderung

§ 18

[1]Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Substanzschutz

[2]Die im Bauzonenplan hellgrün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Gebäude mit Volumenschutz

[3]Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften

[4]Die im Bauzonenplan bezeichneten Vorgärten sind für das Ortsbild bedeutungsvoll und dürfen nicht überbaut werden.

Geschützte Vorgärten

[5]An bauliche Massnahmen, welche der Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz dienen, leistet die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien. Damit sind auch die Voraussetzungen für kantonale Beiträge (ev. auch Bundesbeiträge) gegeben. Beitragsgesuche müssen auf Grund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt.

Beiträge

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

[1]Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kalkstein, Mergel und Kies) bestimmt sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Materialabbauzone

[2]Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung und die Freigabe der entsprechenden Abbauetappe.

Abbauzone „Steinbruch“

[3]Für die Entnahme von Kalkstein und Mergel in der Abbauzone „Steinbruch“ (im Kulturlandplan mit S bezeichnet) kann eine Abbaubewilligung nur erteilt werden, wenn über das ganze Gebiet der Abbauzone ein Gesamtabbauplan vorliegt. Diese Abbauplanung hat den geordneten und kontrollierten Abbau von Kalkstein und Mergel sowie die Erhaltung der vorhandenen schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände zu gewährleisten.

[4]Die Abbaubewilligung wird in Etappen nach einem Abbauplan, der die gesamte Abbauzone umfasst, vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren erteilt und setzt eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Zustimmung des Baudepartementes voraus. Die Abbau- und Rekultivierungsetappen umfassen gesamthaft einen Zeitraum von ca. 25 Jahren. Eine weitere Etappe wird vom Gemeinderat freigegeben, wenn die entsprechenden Auflagen der Voretappe über die Rekultivierung und den Immissionsschutz erfüllt sind.

Räumliche Auswirkungen, Immissionen, Erschütterungen

[5]Für den Betrieb des Materialabbaus gelten die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung betreffend Lärm und Erschütterungen. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden.
Die Abbaumethode für Gestein, insbesondere die Sprengtechnik ist jeweils den neuesten technischen Möglichkeiten anzupassen und so zu handhaben, dass die Auswirkungen auf die Bevölkerung der Gemeinde Mellikon und deren Liegenschaften so gering wie möglich gehalten werden.

Nachnutzung

[6]Die Abbauberechtigte hat dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einen Gesamtrekultivierungsplan einzureichen. Für das Gesamtrekultivierungskonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- Mindestens 50 % des Abbaugebietes sind als naturnahe Flächen auszuscheiden.
- Als naturnahe Flächen gelten: Bäche und Tümpel, Trocken- und Feuchtbiotope, Felspartien, Steilwände, Ödflächen und Magerwiesen sowie Feldgehölze, Hecken, abgestufte Waldränder etc.
- Bei der Gestaltung der übrigen Flächen ist den land- und forstwirtschaftlichen Belangen gebührend Rechnung zu tragen.
- Der heute auf weiten Teilen eingedolte Melliker Bach ist auf der gesamten Fliessstrecke durch die Parzelle Nr. 65 (Steinbruchareal) wieder als naturnaher Bachlauf zu gestalten.

Die Lage der verschiedenen Nutzungsarten sowie die Fristen zur Rekultivierung der einzelnen Teilbereiche im Steinbruch sind im Gesamtrekultivierungskonzept festzulegen.

[7]Zur Kontrolle der jeweiligen Auflagen kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen und wenn erforderlich für Beratung und Gutachten entsprechende Fachleute beiziehen. Die Kosten für diese fachliche Beratung und allfällige Gutachten durch zugezogene Fachleute trägt die Abbauberechtigte.
Der Gemeinderat kann eine genügende finanzielle Rückstellung für eine gute Rekultivierung verlangen.

[8]Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Materialabbau notwendig sind.

Abbauzone „Wiesenächer"

[9]Der Kiesabbau in der Abbauzone „Wiesenächer" (im Kulturlandplan mit W bezeichnet) setzt eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Abbaubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Abs. 7 und 8 gelten sinngemäss. Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 20

Spezialzone „Unterer Berghof"

[1]Die Spezialzone „Unterer Berghof" ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung bestimmt.

[2]Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber dem angrenzenden Kulturland ist mit Bauten ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

[3]Die Bauten sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung in das Landschaftsbild machen.

[4]Baugesuche in der Spezialzone „Unterer Berghof" benötigen die Zustimmung des Kantons.

4. *Definitionen*

§ 21

Gewerbe

[1]Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

[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

§ 22

Mehrlängenzuschlag

[1]Wird die in § 4 festgelegte Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Rückspringende Gebäudeteile

[2]Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden.

§ 23

Ungleichverteilung der Grenzabstände

[1]Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

[2]Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 24

Reduktion Gebäudeabstand

In den Zonen W2 und D können die Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden auf maximal 4 m herabgesetzt werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern

§ 25

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt wurde.

§ 26

Abstand gegenüber dem Kulturland

[1]Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude mindestens der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten

[2]Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 27

Erdregister

Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2.00 m aufweisen.

§ 28

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

[1]Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden

a) Bauten	4.00 m
b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen, Hecken und Mauern (inkl. Stützmauern) ab 0.20 m bis zu 1.80 m Höhe Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn	0.60 m
c) Stützmauern über 1.80 m Höhe und Bäume	
- bei angrenzender Fahrbahn	2.00 m
- bei angrenzendem Trottoir	1.00 m

[2]Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u.dgl. aufweisen.

§ 29

Reduzierter Waldabstand

In den im Zonenplan schwarz-strichliniert umrandeten Gebieten kann der ordentliche Waldabstand unterschritten werden. Das Mass der Unterschreitung sowie die örtliche Abgrenzung ist durch Baulinien in kommunalen Überbauungsplänen mit Waldbaulinien festgelegt.

§ 30

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

[1]Entlang der Bauzonengrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.
Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

[2]Stützmauern innerhalb der Bauzone bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb der Bauzone und entlang der Bauzonengrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzuversetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.
Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

Stützmauern

§ 31

[1]Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'500 m^2 beträgt.

Arealüberbauungen

[2]Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

5. Bauvorschriften

§ 32

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

Benützung von Privateigentum

[2]Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere ähnliche 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.

§ 33

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

Allgemeine Anforderungen

[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.

§ 34

Energiespar-massnahmen

[1]Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden

[2]Die Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. Holz-, Sonnen- und Bioenergie, Grundwasser) liegt im öffentlichen Interesse und ist wünschenswert. Es werden nur umweltfreundliche Heizanlagen zugelassen (wie Einzelfeuerungen mit hohem Wirkungsgrad, Fernheizung). Der Gemeinderat kann den Zusammenschluss zu Gruppenheizungen verlangen.

§ 35

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

Für Wohn- und Schlafräume in Neubauten gelten nachstehende Masse:

- Raumgrösse: mind. 10 m^2
- Raumhöhe:
  - Vollgeschoss: mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Abstellraum / Schrankgrundfläche:
  - pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung
- Keller
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
  - für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich
- Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen unfallsicher gestaltet werden.

§ 36

Gänge, Treppen

[1]Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

[2]Die Mindesthöhe von Balkonbrüstungen beträgt 1.00 m, diejenige von Treppengeländern 0.90 m. Geländer-/Brüstungsdurchlässe sowie Trittöffnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

§ 37

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 Schutzvorkehren oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

§ 38

Velos, Kinderwagen

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

§ 39

Garagenvorplätze, Radien, Zufahrten

[1]Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich sind. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

[2]Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann dieses Mass reduziert werden.

[3]Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden.
Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann. Wo immer möglich, sind Abstellplätze als nicht versiegelte Flächen zu erstellen.

[4]Zufahrten im Freien dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Zufahrten haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 40

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

[1]Spielplätze sind auf privatem Grund 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.

[2]Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren 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.

§ 41

Container, Kompostplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

6. Schutzvorschriften

§ 42

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, Einfriedung

[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.

§ 43

Dachgestaltung

[1]Die architektonische Gestaltung der Dächer (insbesondere Dachaufbauten) bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

[2]Flachdachbauten sind nur in den Zonen G und I sowie bei Kleinbauten auch in der Zone W2 zugelassen.

[3]Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 44

Aussenraumgestaltung

[1]Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

[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]Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur zugelassen, sofern sie zurückhaltend in Erscheinung treten. Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 45

Materialablagerungen

[1]Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Zone G und I 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.

§ 46

Antennen und Parabolspiegel

[1]Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

[2]Für Sendezwecke sowie den Empfang von Sendungen, die durch die Gemeinschaftsanlage nicht verbreitet werden, erteilt der Gemeinderat die Bewilligung für Einzelantennen, sofern der Gesuchsteller über eine entsprechende PTT-Konzession verfügt und die Antennenanlage das Quartierbild nicht übermässig beeinträchtigt.

Sonnenkollektoren

[3]Sonnenenergiedächer sowie Sonnenkollektoren u. dgl. werden unter Beachtung einer guten Einfügung durch den Gemeinderat von Fall zu Fall bewilligt. In der Dorfkernzone werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.

§ 47

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]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.

§ 48

Lärmschutz

Die Baubewilligungsbehörde kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinn 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

§ 49

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

§ 50

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

§ 51

[1]Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen. — Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 52

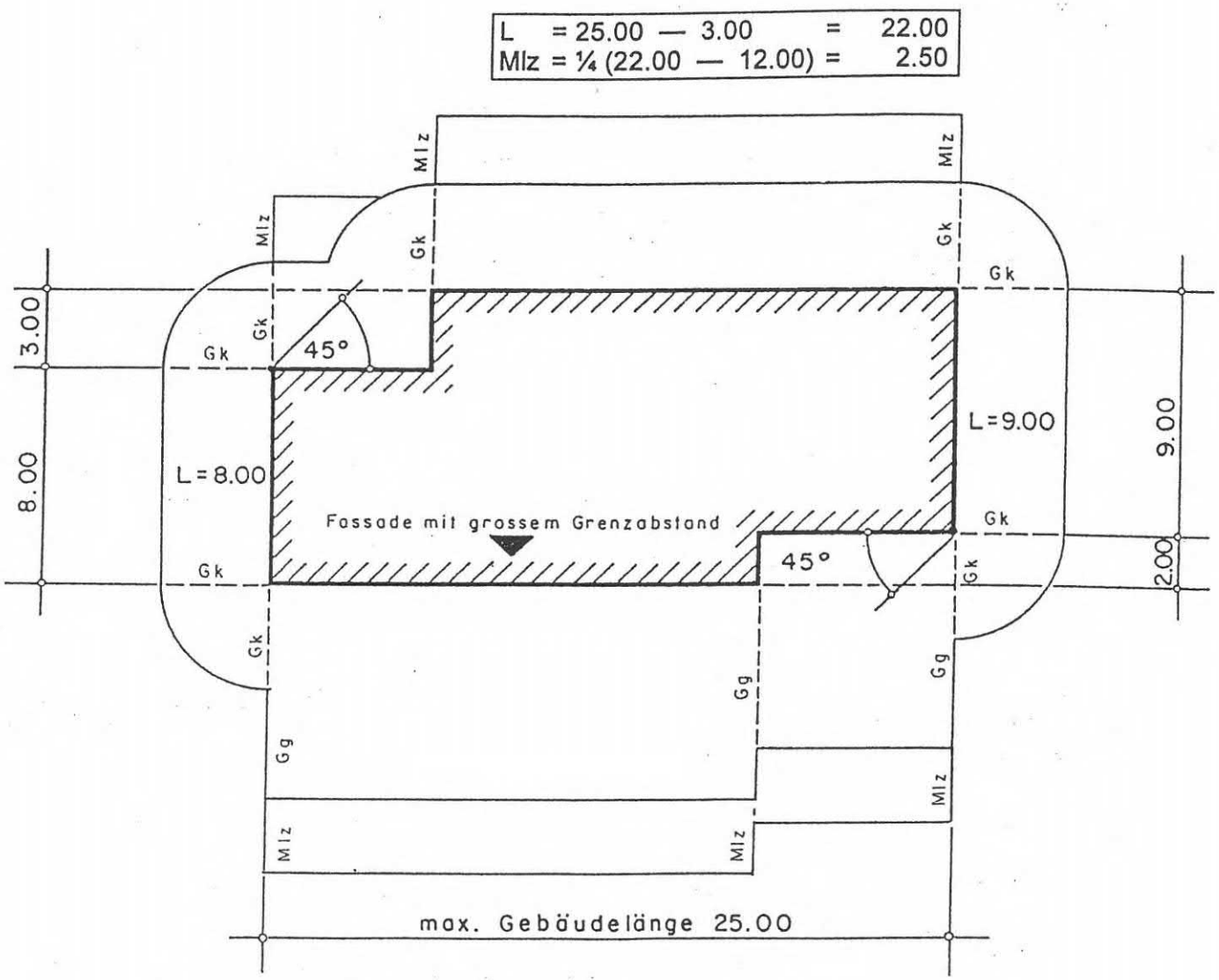
Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben: — Aufhebung bisherigen Rechts

- Die Bauordnung und die Nutzungsordnung vom 10. Dezember 1993

Anhang I

Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Beispiel für Bauten in der Zone W2



Gk = Grenzabstand klein

Gg = Grenzabstand gross

L = Für Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge

Mlz = Mehrlängenzuschlag: ¼ von über 12m