



---

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

---

**Öffentlich aufgelegt:**

17. Juni 2013 bis 16. Juli 2013

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung:**

25. September 2013

---

**Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Aargau:**

12. Februar 2014



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

**MINIKUS VOGT & PARTNER AG**

**5430 Wettingen**

Rosenuweg 14  
Telefon 056 437 17 80  
Telefax 056 437 17 89  
E-Mail [mvp@mvpag.ch](mailto:mvp@mvpag.ch)

**8967 Widen**

Bremgarterstrasse 3  
Telefon 056 640 05 05  
Telefax 056 640 05 06  
E-Mail [mvp@mvpag.ch](mailto:mvp@mvpag.ch)

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

# 1 Geltungsbereich

## § 1

- Geltungsbereich <sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- <sup>2</sup>Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- <sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## § 2

- Übergeordnetes Recht Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

# 2 Raumplanung

## § 3

- Planungsgrundsätze <sup>1</sup>Für die Planungsgrundsätze der Gemeinde muss das Ortsplanungsleitbild herangezogen werden.
- <sup>2</sup>Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen. Der Siedlungsqualität und -verdichtung ist besonders Rechnung zu tragen.
- <sup>3</sup>Die Strassenräume sind attraktiv und bedürfnisgerecht zu gestalten.
- <sup>4</sup>Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

## § 4

- Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

# 3 Zonenvorschriften

## 3.1 Bauzonen

<sup>1</sup>Bauzonen

§ 5

|   |  | <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: |  |                    |               |            |              |       |                       |                   |
|---|--|---|--|--------------------|---------------|------------|--------------|-------|-----------------------|-------------------|
| Bauzone                                       | Signatur                               | Vollgeschosse   | Gebäudelänge                           | Mehrlängenzuschlag | *Fassadenhöhe | Gesamthöhe | Grenzabstand |       | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|   |  |   |  |                    |               |            | klein        | gross |                       |                   |
| Wohnzone 2                                    | W2<br>orange                           | 2   | 25 m <sup>A</sup><br>32 m <sup>B</sup> | ab 12 m            | 8.50 m        | 11.00 m    | 4 m          | 8 m   | II                    | § 7               |
| Wohnzone 3                                    | W3<br>rot                              | 3   | 30 m                                   | -                  | 11.50 m       | 13.50 m    | 6 m          | 12 m  | II                    | § 8               |
| Wohn- /<br>Gewerbezone 2                      | WG2<br>orange / schwarz<br>schraffiert | 2   | 30 m                                   | -                  | 10.00 m       | 12.00 m    | 5 m          | 10 m  | III                   | § 9               |
| Wohn- /<br>Gewerbezone 3                      | WG3 rot /<br>schwarz<br>schraffiert    | 3   | 30 m                                   | -                  | 13.00 m       | 15.00 m    | 6 m          | 12 m  | III                   | § 10              |
| Dorfzone                                      | D<br>braun                             | 2 (x)   | o                                      | -                  | o             | o          | 4 m (x)      | o     | III                   | § 11              |
| Zentrumszone                                  | Z<br>violett                           | -   | -                                      | -                  | 13.00 m       | 15.00 m    | -            |       | III                   | § 12              |
| Arbeitsplatzzone                              | A1<br>blau                             | o   | o                                      | -                  | o             | o          | o            | -     | IV                    | § 13              |
| Zone für öffentli-<br>che Bauten +<br>Anlagen | OeBA<br>grau                           | o   | o                                      | -                  | o             | o          | o            | o     | II / III <sup>C</sup> | § 14              |
| Steinbruchzone                                | S<br>hellgrün                          | o   | o                                      | -                  | o             | o          | o            | o     | III                   | § 15              |

\* Für Gebäude mit Satteldächern ist die traufseitige Fassade und für Gebäude mit Flachdächern die Talfassade massgebend.

<sup>A</sup> bis Doppel-EFH

<sup>B</sup> für Reihen- und Terrassenhäuser

<sup>C</sup> ES II bei Friedhofareal

<sup>2</sup>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 mit dem Projekt eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht werden kann.

<sup>3</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

<sup>5</sup>In den Zonen WG2, WG3, D, Z und A1 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

<sup>6</sup>Die maximale Fassaden- und Gebäudehöhe im Gebiet Z1 (Hanglage) der Zentrumszone versteht sich inkl. technischer Aufbauten.

## § 6

Wohnzonen und  
Mischzonen

Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Es sind in Wohnbauten integrierte und in der Bauweise angepasste, nicht störende Betriebe mit geringem Zubringerverkehr zulässig.

In den Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen, Dorfzone) sind für eine Nutzungsmischung und für eine gute Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastrukturen mässig störende Betriebe zulässig.

## § 7

W2  
Wohnzone  
hellbraun

Die 2-geschossige Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Terrassenhäuser bis max. 4 Wohneinheiten bestimmt.

## § 8

W3  
Wohnzone  
rot

<sup>1</sup>Die 3-geschossige Wohnzone W3 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhausbauten sind nicht zulässig.

Gestaltungsplan  
„Nechst Aecher“

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan „Nechst Aecher“ muss:

- a) die zonengerechte Erschliessung,
- b) die Anordnung der Bauten und gemeinschaftliche Unterniveaugarage,
- c) eine sinnvolle Gliederung und situationsgerechte Bebauungsstruktur vom südlichen Dorfgebiet (Dorfzone, Wohnzone) zum „Entwicklungsgebiet Limmattal“ (Bauzonen parallel Zürcherstrasse),
- d) die gestalterische Einbindung der Bauten gegenüber der Dorfzone (Stellung, Ausmass, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung),
- e) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,

- f) die Aussenraumgestaltung sämtlicher Anlagen (öffentlich, gemeinschaftlich, privat) inkl. einem Vorschlag für Materialisierung und Ausstattung,
- g) die gestalterischen und baulichen Massnahmen zur Einbindung, Schutz und Aufwertung des Dorfbachs und dessen unmittelbaren Freiräume,
- h) den Nachweis für den Hochwasserschutz aufzeigen.

## § 9

WG2  
Wohn- Gewerbezone  
hellbraun,  
schwarz schraffiert

<sup>1</sup>Die 2-geschossige Wohn- Gewerbezone WG2 ist für freistehende Wohn- und Gewerbebauten und landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

<sup>2</sup>In der Wohn- Gewerbezone sind nebst Wohnbauten und der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>3</sup>Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

<sup>4</sup>Die Gebäudemasse und Abstände für gemischte Nutzungen können nur dann angewendet werden, wenn der Gewerbeanteil pro Gebäude mindestens 50% der Geschossfläche beträgt.

<sup>5</sup>Zwischen reinen Gewerbebauten (100% Gewerbe) ist kein grosser Grenzabstand erforderlich.

## § 10

WG3  
Wohn- Gewerbezone  
rot, schwarz schraffiert

<sup>1</sup>Die 3-geschossige Wohn- Gewerbezone WG3 ist für freistehende, gemischte Wohn- und Gewerbebauten bestimmt.

<sup>2</sup>In der Wohn- Gewerbezone sind nebst Wohnbauten höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Landwirtschaftliche Betriebe sind gestattet.

<sup>3</sup>Die Gebäudemasse und Abstände für gemischte Nutzungen können nur dann angewendet werden, wenn der Gewerbeanteil pro Baute mindestens 50% der Geschossfläche beträgt.

<sup>4</sup>Zwischen reinen Gewerbebauten (100% Gewerbe) ist kein grosser Grenzabstand erforderlich.

Gestaltungsplan  
„Zürcherstrasse West“,  
„Zürcherstrasse Ost“

<sup>5</sup>Die Gestaltungspläne „Zürcherstrasse West“ und „Zürcherstrasse Ost“ müssen:

- a) die zweckmässige und zonengerechte Erschliessung mit möglichst geringer Flächeninanspruchnahme,
- b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze,
- c) die situationsgerechte Bebauungsstruktur zwischen Bahnlinie und Zürcherstrasse,
- d) die angemessene Bebauungsdichte (optimierte Verdichtung),
- e) die städtebauliche Einordnung (z.B. Gebäudetypologie) am Ortseingang,
- f) ein optimiertes Erschliessungskonzept und die Prüfung einer Zufahrt für beide Gestaltungsplanteilflächen,

- g) die Berücksichtigung der siedlungshistorischen Bedeutung und der geschützten Gebäude als Ensemble am westlichen Ortseingang,
- h) eine sichere und sinnvolle Fusswegverbindung zwischen dem Ortseingang und dem Bahnhof,
- i) die Aussenraumgestaltung,
- j) die eigentümerverbindlichen Lärmschutzmassnahmen und die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG),
- k) den Nachweis für den Hochwasserschutz aufzeigen.

Gestaltungsplan  
„Bahnhofstrasse“

<sup>6</sup>Der vorgesehene Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse“ bezweckt:

- a) eine gesamtheitlich geplante Überbauung des Gebietes mit klarem ortsbaulichem Konzept,
- b) eine speziell auf die Lärmsituation der Zürcherstrasse abgestimmte Überbauung,
- c) eine hohe architektonische Qualität,
- d) eine zusammengefasste Erschliessung von der Bahnhofstrasse aus,
- e) eine sorgfältige Freiraumgestaltung,
- f) den Einbezug des Hinterbergenbachs in die Umgebungsgestaltung und die Bachoffenlegung, soweit dies technisch möglich ist,
- g) die angemessene Berücksichtigung der Hochwassersicherheit,
- h) die grundeigentümerverbindlichen Festsetzung des Lärmschutzes und Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG).

<sup>7</sup>Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse“ können 2 zusätzliche Vollgeschosse bewilligt werden, sofern sich die Bauten einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einpassen, besonders sorgfältig gestaltet sind und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

## § 11

D  
Dorfzone  
braun

<sup>1</sup>Die Dorfzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Nutzungs- und  
Bebauungsgrundsatz

<sup>2</sup>Nebst Wohnbauten und den bestehenden Landwirtschaftsbetrieben sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Einfügung

<sup>3</sup>Renovationen, Um-, Ersatz-, und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

Umbauten, Ersatzbauten

<sup>4</sup>Bestehende Gebäude können unter Einhalten des vorhandenen Umfangs und der Gesamt- und Fassadenhöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie der Vollgeschosszahlen umgebaut und ersetzt werden (vgl. § 24, Absatz 2 BNO), sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen. Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten. Geringfügige Abweichungen vom bestehenden Volumen sind möglich, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht.

|  |  |
|--|--|
| Gebäudeabbruch                           | <sup>5</sup> Sämtliche Gebäudeabbrüche unterstehen dem vorgängigen Bewilligungsverfahren. Ein allfälliger Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Wiederaufbauprojekt nach den Bestimmungen der BNO vorliegt.  |
| Bewilligungspflicht                      | <sup>6</sup> Fensterersatz, Aussenanstriche, Dachneueindeckungen, usw. bedürfen in der Dorfzone einer Baubewilligung.  |
| Baumasse und der Gestaltungsvorschriften | <sup>7</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster, etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.  |
| Beratung der Bauwilligen                 | <sup>8</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Neubauten, Fassadenrenovationen, Umbau, Abbruch) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. |
| Aussenantennen und Parabolspiegel        | <sup>9</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.   |
| Energiegewinnungsanlagen                 | <sup>10</sup> Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen sind sorgfältig anzuordnen. In erster Linie sind Unterdachkollektoren zu verwenden.   |
| Gutachten                                | <sup>11</sup> Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone vor seinem Entscheid auf Kosten des Bauherrn ein fachmännisches Gutachten einholen.   |

## § 12

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Z<br>Zentrumszone<br>violett | <p><sup>1</sup>Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Bahnhofgebietes. Sie ist für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Büros, Praxen, Restaurants), störendes Gewerbe sowie für Wohnungen bestimmt. Rein auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Nutzungen sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup>Innerhalb der Zentrumszone sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit höchstens 2000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig.</p> <p><sup>3</sup>Für die Limmattalbahn und weitere bahnhofsnahe Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 12 der Verordnung über die Konzessionierung und Finanzierung der Eisenbahninfrastruktur (KFEV). Im Sinne der Zentrumszone nutz- und überbaubar ist nur die Fläche ausserhalb der Verkehrsflächen der Limmattalbahn (inkl. der Infrastrukturanlagen für Bus und Bahn, öffentliche Strassen, Wege und Einrichtungen). Diese dafür benötigte Fläche wird nach Fertigstellung automatisch nicht mehr der Bauzone zugerechnet (bedingte Einzonung). Die Konkretisierung erfolgt im Bauprojekt Limmattalbahn und im Gestaltungsplanverfahren. Die für die Verkehrsinfrastruktur benötigten Flächen werden damit auch nicht als Bauland entschädigt.</p> <p><sup>4</sup>Zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung und Umgebung wird empfohlen, bei Bauvorhaben frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen und zusammenzuarbeiten.</p> |
|------------------------------|--|

<sup>5</sup>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Anzahl der notwendigen Parkplätze durch den Gemeinderat auf folgende Minimalwerte des Grundbedarfs reduziert werden:

- Wohnen: 80%
- Arbeiten: 60%
- übrige Nutzungen 40%

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) dient u.a. als Beurteilungsgrundlage.

Gestaltungsplan  
„Zentrumszone“

<sup>6</sup>Der vorgesehene Gestaltungsplan „Zentrumszone“ bezweckt:

- a) den Betrieb des ÖV und eine attraktive Anbindung an den Langsamverkehr (Velo, Fussgänger) und an die ÖV-Haltestellen,
- b) Park and Ride - Anlagen,
- c) einen sicheren Betrieb aller Verkehrsteilnehmer,
- d) eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität,
- e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen,
- f) die Anordnung der Bauten, Auto- und Veloabstellplätze,
- g) eine rationelle Erschliessung inkl. Bahnhof-Vorfahrt für den MIV mit einem Verkehrsregime, welches auf das übergeordnete Netz abgestimmt ist,
- h) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,
- i) eine attraktive Gestaltung der Platz- und Strassenräume nach einem einheitlichen Konzept,
- j) die Berücksichtigung der Einbindung des bestehenden Bahnhofsgebäudes in die Gesamtgestaltung,
- k) die gestalterische Einbindung der Linienführung und Gestaltung des Trasse Limmattal,
- l) die grundeigentümerverbindlichen Festsetzung des Lärmschutzes und Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG),
- m) den Nachweis der gestalterischen Qualität inkl. Höhenentwicklung einer möglichen Bebauung durch Schnitte und Visualisierungen.

### § 13

A1  
Arbeitsplatzzone 1  
blau

<sup>1</sup>Die Arbeitsplatzzone 1 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5% der Grundstücksfläche nicht übersteigen.

<sup>2</sup>Von der anrechenbaren Grundstücksfläche sind 10% als Grünfläche zu gestalten.

<sup>3</sup>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Anzahl der notwendigen Parkplätze durch den Gemeinderat auf folgende Minimalwerte des Grundbedarfs reduziert werden:

- Wohnen: 80%
- Arbeiten: 60%
- übrige Nutzungen 40%

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) dient u.a. als Beurteilungsgrundlage.



## § 14

OE  
Zone für öffentliche

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

Bauten und Anlagen  
grau

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eine Überschreitung dieser Fassadenhöhen ist möglich, wenn sie mit einem um die Mehrhöhe vergrößerten Grenzabstand kompensiert wird.

## § 15

Steinbruchzone S  
hellgrün

<sup>1</sup>Die Steinbruchzone dient der Erhaltung des historischen Steinbruchs und der ökologisch wertvollen Flächen der bestehenden Garten- und Parkanlage sowie dem Wohnen.

<sup>2</sup>Dem Wohnen dienende Bauten dürfen zusammen max. 220 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.

<sup>3</sup>Kleinbauten, Wege, Terrainveränderungen und das Aufstellen von Park- und Ausstellungselementen sind gestattet, soweit sie dem Zonenzweck und Unterhalt der Anlage dienen. Sie sind bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

## § 16

Hochwasserschutz

<sup>1</sup>Wer in einem Hochwassergefährdeten Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ 300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>4</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

<sup>5</sup>Ist eine Parzelle von mehreren Gefahrenzonen betroffen, so gilt die höhere Gefahrenzone für die ganze Parzelle.

Oberflächenwasser-  
schutz (Hangwasser)

<sup>6</sup>In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene Rechnung zu tragen.

<sup>7</sup>Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

<sup>8</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 17

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1<sup>bis</sup> und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 18

Bauten in der  
Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>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 in die Landschaft einzufügen.

<sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Gebäude gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Kleinbauten müssen einen Abstand von 2 m einhalten.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 19

Naturschutzzone im Kulturland

<sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup>In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup>Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte, zur Optimierung des Schutzzieles sowie für den Hochwasserschutz können bewilligt werden. Eingeschlossen sind bauliche Massnahmen, welche den obengenannten Schutzzielen dienen.

<sup>5</sup>Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

<sup>6</sup>Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>7</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

| Zone         | Bezeichnung im Plan | Schutzziel (erhalten / fördern)                                   | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen   |
|--------------|---------------------|---|--|
| Feuchtgebiet | blau                | Riedwiese/Flachmoor<br>Verbuschung der offenen Flächen verhindern | Keine Düngung und Beweidung<br>Kein Betreten<br>Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z. B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)<br>Streuschnitt im Herbst / Winter<br>Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren |

## § 20

### Uferschutzzone

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

<sup>2</sup>Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 4.0 m ab Grenze der Gewässerparzelle auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand.

<sup>3</sup>Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten.

<sup>4</sup>Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Übersättigung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

<sup>5</sup>Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (Anstösser, § 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

## § 21

### Naturschutzzone Wald

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

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

|   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| N | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung bevorzugt mit standortheimischen Baumarten |
| A | Altholzinsel                | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung         |

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 22

Landschaftsschutzzone <sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, verboten.

<sup>3</sup>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 überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 23

Naturobjekte <sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen, bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse, möglich. Es ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte              | Bezeichnung im Plan  | Schutzziel  | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen  |
|---------------------------|--|---|--|
| Hecken mit Pufferstreifen | hellgrüne Signatur<br><br>Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>– Gliederung der Landschaft</li> <li>– Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>– Windschutz</li> <li>– vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>– Artenreichtum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Struktur erhalten</li> <li>– periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>– Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>– vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite</li> <li>– teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>– keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens</li> </ul> |
| Hochstammobstbestand      | grün schraffierte Fläche   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäume ersetzen</li> <li>– Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> </ul>  |
| Einzelbäume               | grüner Punkt   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>– Kulturrelikt</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>– freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>  |
| Findlinge                 | rotes Dreieck  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Naturelement</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen</li> </ul>  |
| Aussichtspunkt            | gelbes Symbol mit Richtungsangabe                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aussicht auf Dorfkern freihalten</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>  |

## § 24

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rosa bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

<sup>2</sup>Die im Bauzonenplan blau 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.

<sup>3</sup>Aus Gründen der Verkehrssicherheit und für eine notwendige Inanspruchnahme für die Limmattalbahn kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>4</sup>Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

<sup>5</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

## § 25

Kulturobjekte

<sup>1</sup>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu erhalten.

| Kulturobjekte                             | Bezeichnung im Plan | Schutzziel                               | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen   |
|---|---------------------|--|---|
| Lehnstudhau :<br>Prähistorisches Refugium | gelbes Quadrat      | – Erhaltung                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbruchverbot</li> <li>– Die Bauten dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften</li> <li>– Unterhaltspflicht</li> </ul>         |
| Brunnen                                   | blaues Quadrat      | – Erhaltung                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbruchverbot</li> <li>– Unterhaltspflicht</li> </ul>  |
| Historische Verkehrswege                  | rote Doppellinie    | – Linienführung und Wegsubstanz erhalten | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hohlwege nicht auffüllen</li> <li>– Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern sowie wegbegleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten</li> <li>– Unterhalt im traditionellen Sinne</li> </ul> |

Archäologische  
Fundstellen

<sup>2</sup>Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbarer Umgebung sind von den Gemeindebehörden der Aargauischen Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen

## 4 Definitionen

### 4.1 Störmass von Betrieben

#### § 26

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Nicht störende Betriebe  | <sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, Geschäfte, Ateliers und Praxen, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.   |
| Mässig störende Betriebe | <sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe Läden bis max. 500 qm Nettoladenfläche, 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. |
| Nettoladenfläche         | <sup>3</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.   |

### 4.2 Abstände

#### § 27

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Abstand gegenüber dem Kulturland | <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Ein allfälliger Mehrlängenzuschlag ist zu berücksichtigen. |
|                                  | <sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.   |

#### § 28

|   |   |
|---|---|
| Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen | <sup>1</sup> Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen eingehalten werden: |
|---|---|

- |   |        |
|---|--------|
| a) Bauten   | 4.00 m |
| b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäumen und Sträuchern bis max. 1.80 m Höhe | 0.60 m |

Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn; bei angrenzendem Gehweg kann an die Grenze gebaut werden

- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| c) Bäume und Sträucher über 1.80 m |        |
| - bei angrenzender Fahrbahn        | 2.00 m |
| - bei angrenzendem Gehweg          | 1.00 m |



d) Die Äste dürfen zu keiner Zeit in den öffentlichen Strassenraum ragen (Strassen, Gehwege)

e) Messweise:  
Der Abstand wird ab Mitte Stamm und 5 cm über Boden gemessen

<sup>2</sup>Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldraht u. dgl. aufweisen.

## § 29

Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

<sup>1</sup>Entlang der Baugebietsgrenzen und ausserhalb des Baugebietes dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldraht u. dgl. aufweisen.

<sup>3</sup>Im Baugebiet dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 2.50 m sind (in Bauzonen, an Baugebietsgrenzen und ausserhalb des Baugebietes) um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm von der Grenze, zurückzusetzen und soweit notwendig, mit einem Schutzgeländer zu versehen.

<sup>4</sup>Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern und Einfriedigungen an die Grenze gestellt werden.

## § 30

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup>Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist vor Baubeginn einzureichen.

<sup>2</sup>Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

## § 31

Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup>Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge (ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile) überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge.

<sup>2</sup>Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprungs verringert werden.

<sup>3</sup>Bei Terrassenhäusern sind gegenüber den seitlichen, abgetreppten Fassaden keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

## § 32

Freilegung des Untergeschosses      Untergeschosse, bei denen durch Abgraben über 50% der Fassadenlänge freigelegt werden, gelten als Vollgeschoss.

### 4.3 Arealüberbauungen

## § 33

Arealüberbauungen      <sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, WG2 und WG3 zulässig.

Massgebliche Landfläche      <sup>2</sup>Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende Landfläche folgende Mindestmasse aufweist:

|            |                     |
|------------|---------------------|
| - W3-Zone  | 4000 m <sup>2</sup> |
| - WG2-Zone | 2500 m <sup>2</sup> |
| - WG3-Zone | 3000 m <sup>2</sup> |

Zusätzliches Geschoss      <sup>3</sup>Bei Arealüberbauungen ist in den Zonen W3, WG2 und WG3 ein zusätzliches Geschoss zulässig.

Spielflächen,  
Gemeinschaftsräume      <sup>4</sup>Die Fläche von Spiel- und Erholungsflächen hat mindestens 15%, diejenige für Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhausüberbauungen mindestens 5% der Geschossfläche zu betragen.

<sup>5</sup>Gemeinschaftsanlagen bestehen aus:

- teilweise überdachten, oberirdischen Spielflächen mit attraktiver Ausnützung und Benützungsmöglichkeit
- einem Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung mit Zugang zum Freigelände und natürlicher Belichtung

Sammelgaragen      <sup>6</sup>Die erforderlichen Abstellplätze, exkl. Besucherparkplätze, sind in Unterniveaugaragen anzuordnen.

# 5 Bauvorschriften

## 5.1 Baureife und Erschliessung

### § 34

Benützung von  
Privateigentum

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

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 35

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes von Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

### § 36

Energieeffizienz

<sup>1</sup>Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten oder die Nutzungsziffern überschritten werden.

<sup>2</sup>Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 37

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, Fenstergrösse, Nebenräume

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.40 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.40 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

### § 39

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

Garagenvorplätze  
Zufahrten  
Radien

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden (Lärm, Abgase, Scheinwerferlicht etc.) und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

<sup>2</sup>Garagenvorplätze und Abstellplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone können die Masse reduziert werden. Vorplätze direkt an Kantonsstrassen sind durch die kantonale Fachstelle zu beurteilen und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.

<sup>3</sup>Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Abstellplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

<sup>4</sup>Zufahrten dürfen ein Gefälle von höchstens 15% aufweisen. Sie sind auf einer Länge von 5.00 m mit einem Gefälle von höchstens 6% an die Strassen anzuschliessen. Der Ausmündungsradius muss mind. 2.00 m betragen. Zufahrten direkt an Kantonsstrassen sind durch die kantonale Fachstelle zu beurteilen und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.

<sup>5</sup>Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

#### **§ 41**

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

#### **§ 42**

Spielplätze <sup>1</sup>Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

<sup>2</sup>Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

#### **§ 43**

Sicherheit im öffentlichen Raum <sup>1</sup>Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Benutzern aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

# 6 Schutzvorschriften

## 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

### § 44

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup>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

<sup>2</sup>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.

### § 45

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup>Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

### § 46

Materialablagerungen

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitsplatzzone A1 bewilligt werden.

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

#### **§ 47**

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

## **6.2    Umweltschutz**

#### **§ 48**

Einwirkungen                    <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>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.

#### **§ 49**

Lärmschutz                      Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmschutzarchitektur (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 in Gebieten, die infolge Vorbelastungen der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## **7        Vollzug und Verfahren**

#### **§ 50**

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

## § 51

Gebühren

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

## § 52

Vollzugsrichtlinien  
Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

# 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

## § 53

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>1</sup>Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

a) der Bauzonenplan vom vom 6. Juni 1997 / 13. Januar 1998

b) der Kulturlandplan vom vom 6. Juni 1997 / 13. Januar 1998

c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 6. Juni 1997 / 13. Januar 1998

Übergangsbestimmungen

<sup>2</sup>Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche wird die revidierte Bau- und Nutzungsordnung angewendet.



# 9 Anhang

## SCHUTZOBJEKTE / EINZELOBJEKTE

### NATUROBJEKTE

#### Hecken

Zelgmattstrasse (BZP)  
Bahnhofstrasse (BZP)  
Limmatuferweg  
SBB-Gelände  
Hasel  
Chalmatte  
Erle (entlang Bach)  
Rütene  
Winkel

#### Hochstammobstbestand

Sännebergweid

#### Einzelbäume

Limmatuferweg  
Jungi Rebe  
Chalmatte  
Sännebergweid

#### Geologisches Objekt

Sännebergweid

#### Aussichtspunkt

Sännebergweid

## KULTUROBJEKTE

### Gebäude mit Substanzschutz

| Nr.<br>Kurzinventar |                             | Funktion  | Parzelle  |
|---------------------|-----------------------------|---|-----------|
| 901                 | Katholische Kirche          | Katholische Kirche  | 186       |
| 902                 | Dorfstrasse 4               | Altes Schulhaus   | 900       |
| 903                 | Zürcherstrasse 1            | Bäuerlicher Viel-<br>zweckbau                               | 862       |
| 904                 | Zürcherstrasse 4            | Doppelbauernhaus  | 291       |
| 905                 | Zürcherstrasse 15 /17       | Doppelbauernhaus  | 240 / 244 |
| 906                 | Zürcherstrasse 8            | Doppelbauernhaus  | 885/ 1243 |
| 908                 | Rütihaldenstrasse 1/ 3      | Doppelbauernhaus  | 393 / 395 |
| 909                 | Rütihaldenstrasse/ Schürweg | Speicher/ Remise  | 392       |
| 910                 | Dorfstrasse 16              | Bäuerlicher Viel-<br>zweckbau                               | 308       |
| 911                 | Bahnhofstrasse 10           | Restaurant Bahnhof  | 847       |
| 912                 | Sennenbergstrasse 31        | Wohnhaus (ehem.<br>Erholungsheim des<br>Klosters Wettingen) | 926       |
| 915                 | Bahnhofstrasse 17           | Stationsgebäude SBB   | 42        |

### Gebäude mit Volumenschutz

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Zürcherstrasse 9           | 238  |
| Zürcherstrasse 6           | 1236 |
| Sennenbergstrasse 2        | 302  |
| Schopf Acherweg / Schürweg | 393  |
| Dorfstrasse 2              | 295  |
| Dorfstrasse 3              | 885  |
| Dorfstrasse 14             | 939  |

### Gebäude, Bauten, Anlagen

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Lehnstudhau: prähistorisches Refugium | 840 |
|---------------------------------------|-----|

### Brunnen

|      |                     |     |
|------|---------------------|-----|
| 914A | Dorfstrasse 16      | 316 |
| 914B | Rütihaldenstrasse 3 | 392 |

### Historische Verkehrswege

IVS Nummer: Häuli - Gländbuck  
AG 689.0.2