



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung
Genehmigung durch den Regierungsrat
Rechtskräftig seit

24. November 2006
8. August 2007
21. September 2007

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Maurice Humard

Thomas Steudler

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4

2. Raumplanung

§ 3	Kommunale Pläne	4
§ 4	Sondernutzungsplanung	4

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5	Bauzonen	5
§ 6	Einfamilienhauszone E2, Wohnzonen W2 + W3	6
§ 7	Volumenerhaltungszone V	6
§ 8	Wohn- und Arbeitszone WA	6
§ 9	Kernzone K	7
§ 10	Arbeitszonen A1 und A2, Allgemeine Bestimmungen	7
§ 11	Arbeitszonen A1 und A2, Spezielle Bestimmungen	8
§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	8
§ 13	Grünzone G	9

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 14	Landwirtschaftszone	9
§ 15	Kiesabbauzone	9

3.3 Schutzzonen

§ 16	Spezialzone Aabachmatte	10
§ 17	Magerwiesen	10
§ 18	Naturschutzzone Wald	10

3.4 Schutzobjekte

§ 19	Naturobjekte	11
§ 20	Kulturobjekte mit Substanzschutz	11
§ 21	Gebäude mit Volumenschutz	12

4. Bauvorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 22	Betriebe	12
§ 23	Bruttogeschossfläche	12
§ 24	Mehrlängenzuschlag	13
§ 25	Grenzabstände	13
§ 26	Reduktion Gebäude- bzw. Firsthöhen	13
§ 27	Arealüberbauungen	13

4.2 Erschliessung, öffentliche Einrichtungen

§ 28	Benennung, Übernahme von Privatstrassen, Benützung von Privateigentum	14
§ 29	Marchsteine, Vermessungszeichen	14

4.3 Technische Bauvorschriften

§ 30	Allgemeine Anforderungen	15
§ 31	Nachisolation Aussenwände	15
§ 32	Ausrichtung der Wohnungen	15
§ 33	Raummasse, Fensterflächen, Abstellräume, Balkone, Velos, Entsorgung	15
§ 34	Gemeinschaftlich benützbare Freiflächen	16
§ 35	Garagenvorplätze	17

5. Schutzvorschriften

§ 36	Ortsbildgestaltung	17
§ 37	Umgebungsgestaltung	17
§ 38	Einwirkungen	18

7. Vollzug und Verfahren

§ 39	Zuständigkeit	18
§ 40	Gebührenreglement, Richtlinien Vollzug Naturschutz	18

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 41	Aufhebung bisherigen Rechts	18
------	-----------------------------	----

Anhang

Liste der Kulturobjekte mit Substanzschutz	19
--	----

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

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 ist Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Er liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Der Gemeinderat kann Grundlagen- und Richtpläne (Siedlungs-, Verkehrs-, Landschafts-, Versorgungsrichtplan) zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümergebunden.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan blau bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die schwarz bandierten Bereiche besteht die Pflicht zum Ausarbeiten eines Gestaltungsplanes.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Für die im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschiedenen Bauzonen gelten folgende Massvorschriften:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe / max. Gesamtmass	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung	Zonenvorschriften
Einfamilienhauszone E 2	0.35	7.00 m	11.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 6
Wohnzone W 2	0.40	7.00 m	11.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 6
Wohnzone W 3	min. 0.45/ max. 0.60	10.00 m	14.00 m	6.00	10.00	II (III)	§ 6
Volumenerhaltungszone V						II	§ 7
Wohn- und Arbeitszone WA	0.40 (+0.20*)	8.00 m	12.00 m	4.00 m	4.00 m	III	§ 8
Kernzone K**	0.55 (+0.10*)	9.00 m	14.00 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 9
Arbeitszone A1		14.00 m	14.00 m	4.00 m	4.00 m	IV	§ 10,11
Arbeitszone A2		10.00 m	10.00 m	4.00 m	4.00 m	IV	§ 10,11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB						III	§ 12
Grünzone G						III	§ 13

* Gewerbebonus ** Masse gelten nur für Neubauten

² Der Ausnützungszuschlag für gewerbliche Nutzungen (Gewerbebonus) in den Zonen K und WA kann im Ausmass der dauernd für Gewerbe oder Dienstleistungen genutzten Flächen ganz oder teilweise beansprucht werden.

³ In der Wohnzone W2 gilt in den lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 6

*Einfamilienhauszone E2,
Wohnzonen W2 + W3*

¹ Die Zonen E2, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Wohnsiedlungen bestimmt.

⁵ Werden in der Zone W2 Gebäude, welche als schützenswert bezeichnet sind, umgebaut oder ersetzt, gelten in Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften die Bestimmungen von § 20 bzw. 21 BNO.

§ 7

Volumenerhaltungszone V

¹ Die Volumenerhaltungszone bezweckt eine schonende Bebauung der ausgeprägten Hangkante am Rande des Altfeldes. Künftige Zonenerweiterungen und Neuerschliessungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

² Nutzungsart, Gebäude- und Firsthöhe richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2. Nutzungsänderungen sind gestattet, soweit die bestehenden Erschliessungsanlagen den neuen Anforderungen genügen.

³ Bestehende Bauten dürfen umgebaut, angemessen erweitert oder ersetzt werden. Dabei sind die Grenzabstände der Wohnzone W2 einzuhalten. Innerhalb der im Spezialplan 1:2'000 eingezeichneten Baufelder sind zusätzliche Neubauten möglich. Die gesamthaft pro Parzelle zulässige Ausnützung darf gegenüber dem Bestand vom November 1997 um maximal $\frac{1}{4}$ erhöht werden oder muss einer Ausnützungsziffer von maximal 0.3 entsprechen. Massgebend ist der grössere der beiden Werte. Nutzungsübertragungen über Parzellengrenzen hinweg sind nicht zulässig.

⁴ Unbewohnte Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV kann der Gemeinderat auch ausserhalb der Baufelder bewilligen, sofern das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

§ 8

Wohn- und Arbeitszone WA

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

§ 9

Kernzone K

¹ Die Kernzone ist für Wohnbauten sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Läden, Gaststätten, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² Alle Bauten haben sich bezüglich Erscheinung, Ausmass und Proportionen an die herkömmliche Bauweise im Ortskern zu halten. Materialien und Farben der Fassaden und Dächer haben sich gut in den baulichen Bestand einzufügen.

³ Bei den Bauvorschriften wird zwischen Um- und Ersatzbauten einerseits sowie Neubauten andererseits unterschieden.

⁴ Werden als schützenswert bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt, gelten die Bestimmungen von Art. 20 bzw. 21 BNO. Alle übrigen Bauten dürfen, soweit sie nicht nach den Vorschriften für Neubauten erstellt werden, ungeachtet einer zu hohen Ausnützung oder zu geringer Abstände unter Wahrung ihrer Lage und Gebäudeform umgebaut oder ersetzt werden.

⁵ Für Neubauten gelten die Massvorschriften gemäss Art. 5 Abs. 1. Im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.

⁶ Für die Überbauung der im Zonenplan schwarz bandierten Flächen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. In dessen Rahmen darf die zulässige Gebäudehöhe für Neubauten um maximal 1.00 m überschritten werden. Den Ersatz einzelner Gebäude, Umbauten sowie Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat auch ohne Gestaltungsplan bewilligen.

⁷ Der Ausbau von Dachgeschossen kann vom Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes beschränkt werden. Soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, sind bei Hauptgebäuden nur gleichzeitig geneigte Satteldächer von mindestens 30° a.T. zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte im ersten Dachgeschoss sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Gestaltung gestattet.

⁸ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Im Falle eines geplanten Ersatzbaus muss ein bewilligtes Projekt vorliegen.

§ 10

Arbeitszonen A1 und A2, Allg. Bestimmungen

¹ Die Arbeitszonen A1 und A2 sind für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Störende Betriebe sind zugelassen, soweit benachbarte Wohngebiete keinen übermässigen Einwirkungen ausgesetzt werden.

³ Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind.

⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck die Gebäudelänge und -tiefe beschränken sowie Immissionsschutz- und Bepflanzungsaufgaben erlassen. Industriebauten sind gegenüber Wohnzonen und an exponierten Lagen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.

⁵ Die Gestaltung der Aussenanlagen inklusive Zufahrten, Parkplätze, Aussenlagerplätze und Grünflächen ist gesamthaft im Umgebungsplan festzuhalten. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.10.

⁶ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen entspricht wenigstens der Gebäudehöhe, beträgt aber mindestens 8 m. Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung. Gegenüber der Achse der Hardstrasse ist im Bereich der Arbeitszone A1 ein Abstand von 25 m einzuhalten.

§ 11

Spezielle Bestimmungen für einzelne Arbeitszonen:

*Arbeitszonen A1 und A2
Lenzhardfeld*

¹ Innerhalb der Arbeitszonen im Lenzhardfeld sind kunden- oder publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte (inkl. Fachmärkte) mit Ausnahme von Fabrikläden bis maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Anlage resp. 2000 m² für die gesamte Zonenfläche. Die Erschliessung für den Schwerverkehr erfolgt über die Hardstrasse.

*Arbeitszone A1
Hetex-Areal*

² Auf dem Hetex-Areal (nördlich Versatz/Hochwasserentlastung Aabach) sind Verkaufsgeschäfte inkl. Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu einem Total von 5'000 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr hat über einen Anschlusspunkt direkt an die Kantonsstrasse K 248 zu erfolgen. Andere Erschliessungslösungen bedingen ein Sondernutzungsplanverfahren.

*Arbeitszone A2
Hammermatte*

³ Die Arbeitszone Hammermatte ist für Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte vorgesehen, welche sich gut ins bestehende bauliche Umfeld einfügen und von der zentralen Lage profitieren können.

⁴ Im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungsplanverfahrens ist die Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln. Im gleichen Verfahren können Nutzungseinschränkungen getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.

⁵ Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zum benachbarten Wohngebiet, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 13

Grünzone G

Grünzonen sind Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes, als Trennflächen, Erholungsgebiete und dergleichen von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten sind. In den Grünzonen ist eine ökologische Aufwertung anzustreben, die bestehenden Naturobjekte sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 14

Landwirtschaftszone LW

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

³ Die heute stark verarmte Landschaft ausserhalb des Baugebietes ist bei sich bietenden Gelegenheiten unter Beachtung der landwirtschaftlichen Interessen mit Hecken, Sträuchern, Einzelbäumen, hochstämmigen Obstbäumen oder anderen ökologischen Ausgleichsflächen zu bereichern.

⁴ Ersatzaufforstungen sowie Terrainveränderungen für ökologische Ausgleichsmassnahmen bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁶ Für Wohngebäude ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m erlaubt. Weitere Masse wie Firsthöhen und Gebäudelängen werden 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 entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Kiesabbauzone

¹ Die Kiesabbauzone bezeichnet Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss kantonaler Gesetzgebung erteilte Bewilligung voraus.

³ Die abgebauten Bereiche sind gemäss den Auflagen der entsprechenden Bewilligungen unter Beachtung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wieder herzurichten.

⁴ Über Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus entscheidet das Kant. Baudepartement auf der Grundlage von Art. 24 des Raumplanungsgesetzes.

⁵ In der Kiesabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

3.3 Schutzzonen

§ 16

*Spezialzone
Aabachmatte*

¹ Die Spezialzone Aabachmatte dient der Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Das ganze Kulturland ist einer extensiven Bewirtschaftung zuzuführen und die Uferbestockung des Aabaches naturnah zu pflegen.

² Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutzziel entsprechen und der ökologischen Aufwertung dienen. In der Spezialzone ist das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie das Entfernen der Uferbestockung untersagt.

³ Die Bewirtschaftung des Kulturlandes und die Pflege der Ufervegetation sind in einem Reglement festgelegt. Die Gemeinde entschädigt Extensivierungsmassnahmen.

§ 17

Magerwiesen

¹ Magerwiesen sind als Lebensräume einer grossen Zahl seltener Pflanzen- und Tierarten geschützt und zu erhalten

² Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich maximal zweimal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen, das Schnittgut ist zu entfernen.

³ Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

§ 18

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald 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.

³ Für das Gebiet Hardi/Länzert gelten im besonderen folgende Ziele: Der Charakter als Buchen-Dauerwald mit stehendem Totholz steht im Vordergrund. Eichen sind, wo möglich und sinnvoll, zu fördern, minderwertige Eichen sind bis zu ihrem biologischen Ende stehen zu lassen. Die Stufigkeit des Waldes soll erhalten werden, auf eine flächige Nutzung ist - soweit nicht zwingend erforderlich - zu verzichten.

3.4. Schutzobjekte

§ 19

*Naturobjekte,
Allgemeines*

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Über die Pflege hinausgehende Massnahmen sind bewilligungspflichtig.

Hecken und Gehölze

² Die bezeichneten Hecken, Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und ökologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Zu Pflegezwecken darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche in der Regel einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Der Gemeinderat kann eine Rodung bewilligen, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

Einzelbäume

³ Die bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung erteilen. Diese ist in der Regel mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden.

*Hochstamm-
Obstgärten*

⁴ Die im Plan bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sollen zur Gestaltung des Landschaftsbildes und aus ökologischen Gründen erhalten werden. Der vorhandene Bestand ist zu pflegen, abgehende Bäume sollten nach Möglichkeit ersetzt werden.

⁵ Für Pflege- und Aufwertungs- sowie allfällige Ersatzmassnahmen kann der Gemeinderat eine kostenlose Beratung vermitteln. Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge für besondere Leistungen gewähren.

§ 20

*Kulturobjekte mit
Substanzschutz*

¹ Die im Bauzonenplan violett bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte aus dem Ortsbildschutzzfonds gewähren.

§ 21

Gebäude mit Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Strassen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in § 20 Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen.

² Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

4. Bauvorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 22

Betriebe

¹ Als nicht störende Betriebe 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.

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.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als störend.

§ 23

Bruttogeschossfläche

Für folgende Flächen wird ein Ausnutzungszuschlag gemäss § 9 ABauV gewährt:

- Wintergärten und Veranden, die unbeheizt sind, bis maximal 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Bei grösseren Wintergärten oder Veranden, welche die vorgenannten Bedingungen erfüllen, zählt die 10 % übersteigende Fläche zur BGF.
- Wohn- und Gewerberäume in Dach-, Attika- und Untergeschossen, sofern die Grünflächenziffer des Bauvorhabens mindestens 0.60 beträgt. Bei Dachgeschossen müssen die Anforderungen gemäss ABauV auf allen Seiten eingehalten sein.

§ 24

*Mehrlängen-
zuschlag*

Bei Fassaden über 18 m erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m

§ 25

Grenzabstände

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Dieser Abstand kann durch privatrechtliche Vereinbarungen weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 26

*Reduktion Gebäude-
bzw. Firsthöhe*

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.

§ 27

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen E2, W2, W3 und WA zulässig. In der Zone E2 können ausschliesslich verdichtete Siedlungsformen wie Reihen- oder Terrassenhäuser ab 5 Wohneinheiten nach den Grundsätzen der Arealüberbauung erstellt werden. In den Zonen W2, W3 und WA ist eine minimale, zusammenhängende Landfläche von 2'000 m² erforderlich.

² Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen sind in der Zone E2 einzuhalten. In der Zone W2 können sie um maximal 2.00 m, in den Zonen WA und W3 um maximal 3.00 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Abständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Wird die gemäss Grundordnung zulässige Gebäudehöhe überschritten, erhöhen sich die externen Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnutzungsziffern:

- E2: 0.45
- W2: 0.50
- W3: 0.65
- WA: 0.50 (nur Wohnen) / 0.65 (inkl. Gewerbe)

4.2 Erschliessung, öffentliche Einrichtungen

§ 28

Benennung

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

Übernahme von Privatstrassen

² Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

Benützung von Privateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der Betroffenen ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 29

Marchsteine, Vermessungszeichen

Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Erfordern Bauarbeiten eine Entfernung, Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen (Kopie an den Gemeinderat). Der ursprüngliche Zustand ist zulasten der Bauherrschaft wieder herzustellen.

4.3 Technische Bauvorschriften

§ 30

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 31

Nachisolation Aussenwände

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 32

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.

§ 33

Raummasse

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

Fläche:	In Einfamilienhäusern:	min. 8 m ²
	In Mehrfamilienhäusern:	min. 10 m ²

Raumhöhe:

- Vollgeschoss	min. 2.30 m
- Dachgeschoss	min. 2.30 m auf min. der halben Bodenfläche über 1.50 m lichter Raumhöhe.

<i>Fensterflächen</i>	Fensterfläche (Rohlichtmass)	min. 1/10 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume über eine verglaste Veranda oder einen Wintergarten belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.
<i>Abstellräume</i>	<p>² In Mehrfamilienhäusern sind folgende Abstellräume oder -flächen vorzusehen:</p> <p>Pro Wohnung:</p>	<p>min. 4 m² + 0.5 m² pro Zimmer. Davon ist min. 1/3 innerhalb der Wohnung anzuordnen. Fest ein- gebaute Wand- schränke im Korridor zählen als Abstellfläche , sofern ihre Tiefe min. 50 cm be- trägt.</p>
<i>Balkone</i>	³ Balkone von Mehrfamilienhäusern haben eine Mindesttiefe von 1.50 m aufzuweisen, sofern sie nicht als Putz-oder Zweitbalkone dienen.	
<i>Velos, Kinderwagen</i>	⁴ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.	
<i>Entsorgung</i>	⁵ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.	

§ 34

<i>Gemeinschaftlich benützbare Freiflächen</i>	<p>¹ Die Grösse der gemeinschaftlich benützbaren Freiflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die entsprechenden Flächen sind zweckmässig anzulegen, durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Platz oder ein Raum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.</p> <p>³ Die Bereitstellung von gemeinschaftlich benützbarer Freiflächen kann auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss jedoch in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können. Voraussetzung für eine solche Lösung ist der Eintrag einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.</p>
--	---

§ 35

Garagenvorplätze

Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

5. Schutzvorschriften

§ 36

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Dabei werden insbesondere die Stellung, Form, Gliederung und Gestaltung der Baumassen, die Dachform, die Wahl der Materialien, die Farbgebung sowie die Aussehenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Dachformen, Aufbauten und Farbgebung haben auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung von Dachflächen soll in der Regel zwischen 25 und 45° a.T. liegen. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen gut gestaltet sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Objekten unter Denkmalschutz, erhaltens- oder schützenswerten Bauten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

⁴ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

⁵ In der Kernzone sowie an den bezeichneten schützenswerten Bauten und Gebäudegruppen sind Antennen, Anschriften und Bemalungen bewilligungspflichtig. Sie sind besonders sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.

⁶ Werbetafeln und Plakatwände sind nur auf dem Areal von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig.

§ 37

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. 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 Bei der Errichtung von Neubauten und -anlagen ist dem bestehenden Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Bebauung einzubeziehen.

⁴ Das Lagern von Alt- und Baumaterial und dergleichen ist ausserhalb der Arbeitszonen untersagt. Ausgenommen sind bewilligte, geordnete Lagerplätze von Gewerbebetrieben, sofern diese das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 38

Einwirkungen

¹ Beim Ausüben von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

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

³ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

6. Vollzug und Verfahren

§ 39

Zuständigkeit

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

§ 40

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

*Richtlinien zum
Vollzug Naturschutz*

² Die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzobjekte regelt der Gemeinderat in Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 41

*Aufhebung bishe-
rigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. November 1997 inkl. der Änderungen vom 22. Juni 2001 aufgehoben.

Anhang zur Bau- und Nutzungsordnung

Liste der Kulturobjekte mit Substanzschutz

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Adresse
1	Ehem. Zehntenhaus des Schlosses Lenzburg, 15. Jh / um 1700	Dorfrain 9
2	Ehem. Zehntenhaus und Untervogtei des Klosters Königsfelden, 1. Hälfte 16. Jh., 1574, 1749	Hauptstrasse 6/10
3	Inskriptentafeln der ehem. Mühle (Originale in Gemeindeverwaltung)	Mühlestrasse 2
4	Mahlstuhlstützen auf dem Mühlemätteli, frühes 18. Jh.	Mühlestrasse 2
(906A)*	<i>Fabrikgebäude (Hochbau), um 1830</i>	<i>Lenzburgerstrasse 2</i>
(908)*	<i>Verwaltungsgebäude mit Portierhaus, 1955-56 bzw. 1948-49</i>	<i>Lenzburgerstrasse 2</i>

* Eine Unterschutzstellung dieser Objekte wurde von der kant. Denkmalpflege beantragt. Das entsprechende Verfahren ist pendent und nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.

Kommunale Kulturobjekte gemäss § 20 BNO

Nr.	Objekt	Adresse
901	Altes Schulhaus, 1827	Hauptstrasse 20
903	Reformierte Kirche, 1948 -49	Höhenweg 10
904	Mehrfamilienhaus (Hünerwadel-Haus, Villa Vogt), 1833	Alte Lenzburgerstrasse 2
911	Ehemaliges Bauernhaus, Wohnteil, 1851	Rössligasse 3
912	Wohn- und Gewerbehaus (ehemalige Feilenhauerei), 1767, 1813 (ohne eingeschossiger Anbau)	Dorfrain 1
915	Ehem. Bauernhaus (Wohnteil), um 1850	Dorfrain 13

Nr.	Objekt	Adresse
916	Ehem. Bauernhaus (Wohnteil), 1851	Dorfrain 16
917	Wohnhaus Alte Post, 1917 (ohne Scheune)	Hauptstrasse 32
919	Ehem. Doppelbauernhaus (Dorfmuseum im Hausteil B), Mitte 18. Jh.?	Stierenweg 1 / Schürz 10
921 A	2 Mehrfamilienhäuser, 1917-19	Leinenstrasse 1, 3,,17
921 B	2 Mehrfamilienhäuser, 1917-19	Weberweg 1, 3,, 17
922 A	Ehemalige Bandfabrik, 19. Jh / 1926 / 1946	Wildeggerstrasse 5
922 B	Bürogebäude Nr. 147 der ehemaligen Bandfabrik, 19. Jh.	Wildeggerstrasse 5
922 C	Steinbogenbrücke bei ehemaliger Bandfabrik, 19. Jh.	Wildeggerstrasse 5
923	Wohnheim Gartenbauschule	Alte Lenzburgerstrasse 1