



Kanton Aargau  
Gemeinde Endingen

---

# **Bau- und Nutzungsordnung**

**gemäss § 15 BauG**

# INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
<b>1.</b>	<b><i>Geltungsbereich</i></b>	
1	Geltungsbereich	4
2	Übergeordnetes Recht	4
<b>2.</b>	<b><i>Raumplanung</i></b>	
3	Sondernutzungsplanung	4
4	Inventare, Grundlagenpläne	4
<b>3.</b>	<b><i>Zonenvorschriften</i></b>	
<b>3.1</b>	<b><i>Bauzonen</i></b>	
5	Bauzonenausscheidung (Tabelle)	5
6	Wohnzone E2	6
7	Wohnzone W2	6
8	Wohnzone W3	6
9	Dorfkernzone DK	6
10	Gewerbe-Wohnzone GW2	6
11	Gewerbe-Wohnzone GW3	6
12	Gewerbezone G	7
13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	7
14	Spezialbauvorschriften Ortsbildschutz	7
<b>3.2</b>	<b><i>Landwirtschaftzone</i></b>	
15	Landwirtschaftszone	8
16	Bauten in der Landwirtschaftszone	8
17	Rebbauzone	8
<b>3.3</b>	<b><i>Schutzzonen</i></b>	
18	Naturschutzzonen Kulturland	8/9
<b>3.4</b>	<b><i>Überlagerte Schutzzonen</i></b>	
19	Landschaftsschutzzone	9
<b>3.5</b>	<b><i>Schutzobjekte</i></b>	
20	Naturobjekte	10
21	Kulturobjekte	10
<b>4.</b>	<b><i>Definition</i></b>	
22	Ausnützungsziffer	11
23	Gewerbe	11
24	Mehrlängenzuschlag, Rückspringende Gebäudeteile	11
25	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	11
26	Ungleichverteilung der Grenzabstände	11
27	Abstand Erdregister, Wärmepumpen	11
28	Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen	12
29	Reduzierte Bauabstände gegenüber Wäldern	12
30	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken, Stützmauern	12
31	Arealüberbauungen, Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung	12

## **5. Bauvorschriften**

32	Benützung von Privateigentum	13
33	Allgemeine Anforderungen	13
34	Energiesparmassnahmen	13
35	Ausrichtung der Wohnungen	13
36	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	13/14
37	Gänge, Treppen	14
38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	14
39	Velos, Kinderwagen	14
40	Garagenvorplätze, Zufahrten, Rädien	14
41	Spielplätze, Ersatzlösungen	15
42	Container, Kompostplätze	15

## **6. Schutzvorschriften**

43	Ortsbildschutz	15
44	Dachgestaltung, Schrägdächer, Neigung, Schneefangvorrichtungen, Attikageschosse	16
45	Aussenraumgestaltung	16
46	Materialablagerungen	16
47	Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren	16
48	Einwirkungen	17
49	Lärmschutz	17

## **7. Vollzug und Verfahren**

50	Zuständigkeit	17
51	Gebührenreglement	17
52	Vollzugsrichtlinien	17

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

53	Aufhebung bisherigen Rechts	18
----	-----------------------------	----

	<b>Anhang 1</b>	<b>19</b>
--	-----------------	-----------

## 1. Geltungsbereich

### § 1

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

*Geltungsbereich*

<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

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

*Übergeordnetes Recht*

<sup>2</sup>**Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).**

## 2. Raumplanung

### § 3

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan schwarz bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

*Sondernutzungsplanung*

### § 4

<sup>2</sup>Die Inventare (z.B. über Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

*Inventare,  
Grundlagenpläne*

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

§ 5

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnüt- zungsziffer	Grün- flächen- ziffer	Max. Gebäude-höhe	Max. First- höhe	Grenzabstand		Mehrlängen- zuschlag ab:	Max. Gebäude- länge	Empfind- lichkeits- stufe
						klein	gross			
<b>Wohnzone gelb</b> E2	2	0.4	-	7.30 m/ 7.70 m	10.30 m 10.70 m	4 m	8 m	13 m	20 m	II
<b>Wohnzone orange</b> W2	2	0.45	-	7.30 m/ 7.70 m	10.80 m 11.20 m	4 m	8 m	15 m	30 m	II
<b>Wohnzone rot</b> W3	3	0.50	-	10.00 m/ 10.40 m	13.00 m 13.40 m	5 m	12 m	20 m	30 m	II
<b>Dorfkernzone braun</b> DK	Gemäss Spezialbauvorschriften „Gestaltungsplan Dorfkerne“ vom 15. Januar 1985									III
<b>Gewerbe-Wohnzone violett/orange</b> GW2	2	0.50	-	8.30 m/ 8.70 m	11.30 m/ 11.70 m	4 m	-	15 m	30 m	III
<b>Gewerbe-Wohnzone violett/rot</b> GW3	3	0.60	-	11.00 m/ 11.40 m	14.00 m/ 14.40 m	5 m	-	20 m	35 m	III
<b>Gewerbezone violett</b> G	-	-	0.1	14.80 m/ 15.20 m	-	5 m	-	-	-	III
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grün</b> OE	-	-	-	o	o	o	-	-	-	II

<sup>2</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup>Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang.

<sup>4</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DK, GW2 und GW3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

<sup>5</sup>Bei den im Bauzonenplan im entsprechenden Perimeter liegenden Gebiete der Zonen W2, W3, GW2 und GW3 sind, neben den Vorschriften der vorstehenden Tabelle, die „Spezialbauvorschriften Ortsbildschutz“ (§ 15) zu berücksichtigen.

<sup>6</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>7</sup>Aus Gründen des Hochwasserschutzes kann der Gemeinderat in speziell gefährdeten Gebieten Ausnahmen bezüglich der zulässigen Geschosshöhe bzw. der Ansetzung der Erdgeschosskote über gewachsenem Terrain bewilligen. Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe der jeweiligen Zone ist trotzdem einzuhalten.

## § 6

Die Zone E2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassen- oder Gruppenhäuser bis max 4 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

*Wohnzone E2*

## § 7

Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie freistehende Reihen- und Gruppenhäuser bis max. 6 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

*Wohnzone W2*

## § 8

Die Zone W3 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Doppelreihenhaus sind nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

*Wohnzone W3*

## § 9

<sup>1</sup>Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Läden, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe.

*Dorfkernzone DK*

<sup>2</sup>Die Art der Bebauung ist in den Spezialbauvorschriften „Gestaltungsplan Dorfkern“ vom 15. Januar 1985 aufgeführt. Die Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes ist im Bauzonenplan punktiert dargestellt.

*Art der Bebauung*

<sup>3</sup>Sämtliche Bauten und Anlagen, Abbrüche von Gebäuden und Gebäudeteilen, Fassaden- und Dachrenovierungen sowie Reklameanlagen und Leuchttafeln bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

*Bewilligungspflicht*

## § 10

<sup>1</sup>Die Zone GW2 ist für freistehende Bauten für Wohnen und mässig störendes Kleingewerbe bestimmt.

*Gewerbe-  
Wohnzone GW2*

<sup>2</sup>Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

## § 11

<sup>1</sup>Die Zone GW3 ist für freistehende Bauten für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

*Gewerbe-  
Wohnzone GW3*

<sup>2</sup>Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3.

## § 12

<sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

*Gewerbezone G*

<sup>2</sup>Die Bauweise wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgesetzt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, den beteiligten öffentlichen und privaten Interessen, sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Wohnungen sind nur zugelassen, soweit sie aus betrieblichen Gründen an den Standort gebunden sind, sowie für Betriebsinhaber.

<sup>3</sup>Die Gewerbezone „Brüel-West“ (im Bauzonenplan schwarz bandiert dargestellt) darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Im Gestaltungsplan sind landschaftliche Aspekte, Einfügung, Parkierung, Farbgebung etc. zu regeln.

*Gestaltungsplanpflicht*

## § 13

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

*Zone für öffentliche Bauten  
und Anlagen  
OE*

<sup>2</sup>Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften (grosser Grenzabstand) einzuhalten.

## § 14

<sup>1</sup>Die alten Dorfteile im Bereich der Buckstrasse, Winkelstrasse, Rankstrasse und Brunnenwiesestrasse sollen als erhaltenswertes Ortsbild geschützt werden. Das betreffende Gebiet ist im Bauzonenplan bezeichnet.

*Spezialbauvorschriften  
Ortsbildschutz  
Zweck und Geltungsbereich*

<sup>2</sup>Sämtliche Bauten und Anlagen, Abbrüche von Gebäuden und Gebäudeteilen, Fassaden- und Dachrenovationen sowie Reklameanlagen und Leuchttafeln bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

*Bewilligungspflicht*

<sup>3</sup>Die Gemeinde fördert die Erhaltung und die Pflege der alten Dorfteile, namentlich in der Form einer unentgeltlichen Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben bzw. alle baubewilligungspflichtigen Massnahmen schon vor deren Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

*Beratung  
Vorentscheid*

<sup>4</sup>Die Bauten müssen sich in Bezug auf Ausmass, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform, Dachneigung und Dachkniestockhöhe, Materialien und Farbwahl so ins Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann Auflagen betreffend Fassadengestaltung, Wahl der nach aussen in Erscheinung tretenden Baumaterialien und Farbgebung verfügen (Lauben, Lukarnen, Dacheinschnitte, etc.).

*Eingliederungsgebot*

Bauteile in den Dächern sind zulässig, sofern das Bedachungsmaterial vorherrschend bleibt und eine sinnvolle Einfügung gewährleistet wird.

*Dachdurchbrüche*

Der Gemeinderat legt Stellung und Ausmass der Bauten sowie die Bauweise fest. Er kann Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften und geschlossene Bauweise vorschreiben oder gestatten.

*Bauweise*

<sup>5</sup>Bestehende Bauten sind zu erhalten und zu pflegen. Die hohen und geneigten Dächer sind zu erhalten.

*Bestehende Bauten*

Der Abbruch von erhaltenswerten oder renovationswürdigen Bauten kann untersagt werden.

*Abbruch*

Wo der Abbruch von Bauten bewilligt wird, ist ein Wiederaufbau unter Einhaltung des vorhandenen Umfanges und des bisherigen Gebäudegrundrisses gestattet, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnutzungsziffer und Vollgeschosszahl, sofern die Bauvolumen den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen und auch die verkehrstechnischen und gesundheitlichen Anforderungen erfüllt werden.

*Wiederaufbau*

<sup>6</sup>Die zonengemässe Ausnutzung ist gewährleistet. Der Gemeinderat ist aber ermächtigt, für An- und Neubauten Abweichungen zu gestatten, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen, sich in die herkömmliche Bauweise einfügen und die Anforderungen gemäss Abs. 4 erfüllen.

*Ausnutzung  
An- und Neubauten*

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 15

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und produzierender Gartenbau bestimmt.

*Landwirtschaftszone*

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

<sup>3</sup>Sofern eine rechtskräftige Bewilligung vorliegt, sind Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

#### § 16

<sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

<sup>2</sup>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 wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup>Nördlich der Kantonsstrasse Endingen-Würenlingen und bis zur Landschaftsschutzzone „Dörndlirai“ sowie zur Bauzonengrenze im Gebiet „Strick“ ist bei neuen Bauten (z.B. neue Siedlungsstandorte), ausserhalb von bestehenden Hofbereichen, für die Festlegung des Feinstandes eine spezielle Interessenabwägung gemäss § 16 BNO notwendig. Wenn immer möglich sind solche Bauten im Bereich bestehender Siedlungsstandorte anzusiedeln und an diese anzugliedern.

<sup>4</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### § 17

<sup>1</sup>Die Rebbauzonen sind ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. Rebbauliche Massnahmen wie z.B. Terrassierungen sind möglich. Für Parzellen in der Rebbauzone, auf welchen keine Reben angepflanzt sind, gelten die ordentlichen Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

*Rebbauzone*

<sup>2</sup>Eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung der Rebberge sind zugelassen. Ihre Bruttogeschossfläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche stehen und darf im Maximum 6 m<sup>2</sup> betragen. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 18

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

*Naturschutzzonen  
Kulturland*

<sup>2</sup>Soweit in der nachstehenden Tabelle nichts anderes festgelegt wird, sind insbesondere Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Campieren und Feuer entfachen nicht gestattet.

<sup>3</sup>Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz (§ 53 BNO) festgehalten. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter.

<sup>4</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b>
Magerwiese Trockenstandort	gelb	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Extensive Nutzung als Heuwiese - keine Düngung
Feuchtgebiet Streuwiese	hellblau	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland	- Extensive Futterwiesen - Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten - Streuschnitt im Herbst/Winter, sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frünschnitt)

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 19

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

*Landschaftsschutzzone*

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 sowie § 17 Abs. 1 BNO.

<sup>3</sup>Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und dgl., die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen des Landschaftsschutzes entgegenstehen. In der Rebbauzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach § 17 Abs. 2 BNO.

<sup>4</sup>Die Anlage eines allfälligen Hochwasserrückhaltebeckens im Gebiet „Chilwis“ bleibt vorbehalten. Das Rückhaltebecken ist optimal in die wertvolle Landschaftskammer einzufügen und naturnah zu gestalten.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 20

<sup>1</sup>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 überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

*Naturobjekte*

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

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop  - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr in der Regel nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Uferschutzstreifen Pufferstreifen	- Bei Hecken, Ufergehölzen, Magerwiesen und Waldrändern generell 3 m breit - Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante Surb: 3 m ab Vermarkung	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer/Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig - Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz sind zulässig.
Einzelbaum Baumreihen und -gruppen	grüne(r) Punkt(e)	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur- element - Biologisch wertvoll	- Keine Beseitigung - Pflege auf lange Lebensdauer - bei Abgang ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat) durch Baum derselben Art oder mit vergleichbarer Wuchsform
Geologisches Objekt	rote Fläche/rotes Dreieck	- in Erscheinung und Ausmass schützen	- keine Veränderung
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

#### § 21

Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

*Kulturobjekte*

Im einzelnen gelten als Kulturobjekte

- Surbbrücke zur Winkelstrasse aus dem Jahre 1843
- Surbbrücke am Mühleweg
- Grenzstein „Schoren“ 1695
- Wegkreuz „Loohof“
- Wegkreuz „Firsthalde“

#### 4. Definitionen

##### § 22

Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

*Ausnutzungsziffer*

##### § 23

<sup>1</sup>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 ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

*Gewerbe*

<sup>2</sup>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 sowie Landwirtschaftsbetriebe. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

##### § 24

<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 einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

*Mehrlängenzuschlag*

<sup>2</sup>Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden (Anhang I).

*Rückspringende Gebäudeteile*

##### § 25

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 Bauordnung erstellt wurde.

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten*

##### § 26

<sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

*Ungleichverteilung der Grenzabstände*

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

##### § 27

Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Abstand von 2.00 m zur Nachbargrenze aufweisen.

*Abstand Erdregister Wärmepumpen*

## § 28

<sup>1</sup>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 und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe (max. Wachstumshöhe): 0.60 m.
- c) Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn
- d) Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe
  - bei angrenzender Fahrbahn: 2.00 m
  - bei angrenzendem Trottoir: 1.00 m

*Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen*

<sup>2</sup>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.

*Höhe Einfriedigungen*

## § 29

Der ordentliche Waldabstand kann in den im Bauzonenplan schwarzstrichliniert umrandeten Gebieten unterschritten werden. Das Mass der Unterschreitung sowie die örtliche Abgrenzung ist in den entsprechenden Sondernutzungsplänen enthalten.

*Reduzierte Bauabstände gegenüber Wäldern*

## § 30

<sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

*Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken*

<sup>2</sup>Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80 m sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

*Stützmauern*

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu max. 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

## § 31

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, GW2, W3 und GW3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone W2 und GW2: 3000 m<sup>2</sup>  
Zone W3 und GW3: 4000 m<sup>2</sup>

*Arealüberbauungen*

<sup>2</sup>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

*Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung*

## **5. Bauvorschriften**

### § 32

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

*Benützung von Privateigentum*

<sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere ähnliche 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.

### § 33

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

*Allgemeine Anforderungen*

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

### § 34

<sup>1</sup>Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.

*Energiesparmassnahmen*

<sup>2</sup>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

### § 35

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.

*Ausrichtung der Wohnungen*

### § 36

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:  
Wohn- und Schlafräume

*Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume*

- Raumgrösse: mind. 10 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe:
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - Kellerräume mind. 2.20 m
- Fensterfläche: mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (Abstellräume, Keller oder Estrich) müssen, pro Wohnung zusammengefaßt, folgende Mindestflächen aufweisen:
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 6 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich
- Balkone und ähnliche Aussenräume sind in Bezug auf Anordnung und Dimensionen so zu konzipieren, dass sie gut möblierbar und windgeschützt sind.

#### § 37

<sup>1</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Haupttreppen und -gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern und wohnungsinternen Verbindungen darf dieses Mass unterschritten werden.

*Gänge, Treppen*

<sup>2</sup>Die Mindesthöhe von Treppengeländern und Balkonbrüstungen beträgt 0.90 m. Geländer-/ Brüstungsdurchlässe und Tritttöfnungen dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.

#### § 38

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.

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

#### § 39

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

*Velos, Kinderwagen*

#### § 40

<sup>1</sup>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 ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

*Garagenvorplätze, Zufahrten*

<sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In der Dorfzone kann dieses Mass reduziert werden.

<sup>3</sup>Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlamm-sammler mit Tauchbogen eingebaut werden.

Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann. Wenn immer möglich, sind Abstellplätze so anzulegen, dass das Wasser versickern kann.

<sup>4</sup>Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

## § 41

<sup>1</sup>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.

*Spielplätze*

<sup>2</sup>Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

<sup>3</sup>Bei den Spielplätzen ist auf Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

<sup>4</sup>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.

*Ersatzlösungen*

## § 42

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

*Container, Kompostplätze*

## **6. Schutzvorschriften**

### § 43

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

*Ortsbildschutz*

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukörper
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigung

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialabgaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 44

<sup>1</sup>Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

*Dachgestaltung*

<sup>2</sup>Die Neigung der Dachflächen soll in der Regel zwischen 15° und 45° liegen. Bei einer Terrainneigung von mehr als 15 % kann die bergseitige Dachneigung bis 60° betragen, sofern eine gute Einfügung gewährleistet wird.

*Schrägdächer  
Neigung*

<sup>3</sup>Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

*Schneefangvorrichtungen*

#### § 45

<sup>1</sup>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.

*Aussenraumgestaltung*

<sup>2</sup>Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Diese sind in genügender Stärke zu erstellen. Sie sind in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel mit einheimischen Gewächsen zu bepflanzen.

<sup>3</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

#### § 46

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und GW3 bewilligt werden.

*Materialablagerungen*

<sup>2</sup>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.

#### § 47

<sup>1</sup>Im Rahmen des Bundesrechtes ist das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel in der Dorfkernzone untersagt.

*Antennen und Parabolspiegel*

<sup>2</sup>Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt, wobei als Richtlinie die Dachfläche zu 1/3 belegt werden darf. Sie sind architektonisch und konstruktiv in Dach, Fassade und Umgebung einzufügen.

*Sonnenkollektoren*

## § 48

<sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung und 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.

*Einwirkungen*

<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>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.

## § 49

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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

*Lärmschutz*

## **7. Vollzug und Verfahren**

### § 50

<sup>1</sup>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*

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### § 51

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*

### § 52

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

*Vollzugsrichtlinien,  
Naturschutz*

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmung**

§ 53

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 24. Juni 1988,
- b) die Spezialbauvorschriften Ortsbildschutz vom 24. Juli 1988.

*Aufhebung bisherigen  
Rechts*

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. Januar 1999

Der Gemeindeammann:  
*sig. Jeanne Schneider*

Der Gemeindeschreiber:  
*sig. Martin Hitz*

---

Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am 21. März 2000

### Aenderung der §§ 6 und 44

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2004

Der Gemeindeammann:  
*sig. Jeanne Schneider*

Der Gemeindeschreiber:  
*sig. Patrick Sandmeier*

---

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 20. Oktober 2004

---

