

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Mitwirkungsbericht vom 14. Februar 2005

Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2005

Öffentliche Auflage vom 9. August bis 7. September 2005

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Genehmigung

Stand: Vom Gemeinderat am 20. Februar 2006 verabschiedet zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat

Tipps

- Diese Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist wie folgt aufgebaut:
 - Die linke Spalte enthält die Vorschriften der BNO.
 - In der rechten Spalte stehen Erläuterungen zu den BNO-Vorschriften und Hinweise auf das übergeordnete Recht. Die Erläuterungen haben keine Rechtswirkung.
- Am Anfang jeder Bauaktivität steht ein Gespräch mit der Bauverwaltung. Das Gespräch ist für alle Beteiligten wertvoll. Wir empfehlen Ihnen auch, frühzeitig mit Ihren Nachbarn Kontakt aufzunehmen und sie in Ihre Pläne einzuweihen.
- Die BNO regelt nicht alles. Das will sie nicht und kann sie nicht. Von Fall zu Fall muss die Bauabsicht der konkreten Situation gegenübergestellt werden.
- In vereinzelt Fällen ist kein Baugesuch erforderlich. Vergewissern sie sich bei der Bauverwaltung, falls sie unsicher sind.
- Informationen über Wohlen finden Sie auch im Internet: www.wohlen.ch

Benützen Sie die unentgeltliche Erstauskunft, ein Service der Bauverwaltung

Bauverwaltung, Kapellstrasse 1 / Gemeindehaus, 5610 Wohlen

Tel. 056 619 92 24

1. GELTUNGSBEREICH	1	3.2 Zonen und Schutzobjekte im Kulturland	16
§ 1 Geltungsbereich	1	3.2.1 Wald	16
§ 2 Übergeordnetes Recht, Verhältnis zum Privatrecht	1	§ 20 Wald	16
2. PLANUNGSINSTRUMENTE	2	3.2.2 Landwirtschaftszonen	16
§ 3 Bauzonenplan, Kulturlandplan	2	§ 21 Landwirtschaftszonen	16
§ 4 Sondernutzungsplanung	2	§ 22 Landwirtschaftliche Spezialzone Bollhof	17
§ 5 Weitere Planungsinstrumente, Richtpläne	2	3.2.3 Naturschutzzonen	18
§ 6 Inventare	3	§ 23 Zweck, Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	18
§ 7 Einsicht	3	Nutzungseinschränkungen	18
3. ZONENVORSCHRIFTEN	3	Gebiete	19
3.1 Bauzonen	3	§ 24 Nass-Standorte im Wald; Zweck, Ziele	19
§ 8 Tabelle der Bauzonenvorschriften	4	§ 25 Feuchtstandorte	20
§ 9 Kernzone	5	§ 26 Pufferzone Rütermoos	21
§ 10 Zone Steingasse	6	§ 27 Trockenstandorte	21
§ 11 Wohn-/Gewerbebezonen	9	3.2.4 Überlagerte Schutzzonen	21
§ 12 Wohnzonen W 3	10	§ 28 Landschaftsschutzzonen	21
§ 13 Wohnzonen W 2	10	§ 29 Grund- und Quellwasserschutzzonen	22
§ 14 Wohnzonen W 1	10	3.2.5 Naturschutzobjekte	22
§ 15 Gewerbebezonen	11	§ 30 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	22
§ 16 Industriezonen	12	§ 31 Einzelbäume, Baumgruppen	23
§ 17 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	14	§ 32 Hochstämmige Obstbäume	23
§ 18 Grünzonen	14	§ 33 Zusätzliche Naturschutzzonen und -objekte	23
§ 19 Quartiererhaltungszone "Wehrli"	15		

4.	DEFINITIONEN / ALLGEMEINE ZONENBESTIMMUNGEN	24	5.	BAUVORSCHRIFTEN	34
4.1	Allgemeines	24	5.1	Erschliessung, Bauvorgang	34
§ 34	Ausnützungsziffer; Ausnützungszuschlag,	24	§ 48	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	34
	Ausnützungsverschiebung	24	§ 49	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	34
§ 35	Parzellierung von Grundstücken	25	5.2	Technische Bauvorschriften	35
§ 36	Gewerbe; Zulässiger Störgrad	25	§ 50	Allgemeine Anforderungen	35
§ 37	Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeprofil,	26	§ 51	Nachisolation Aussenwände	36
	Geschosszahl, Attikageschosse, Schrägdächer	26	5.3	Wohnhygiene	36
§ 38	Abgrabungen beim Gebäude	26	§ 52	Ausrichtung von Wohnungen	36
§ 39	Terrassenhäuser	27	§ 53	Mindestmasse bei Neubauten	36
§ 40	Klein- und Anbauten	27	§ 54	Spezielle Anforderungen an Mehrfamilienhäuser	37
§ 41	Tiefbauten	28	§ 55	Den Wohnungen zugeordnete Garten-,	37
§ 42	Böschungen, Stützmauern, Einfriedigungen	28		Terrassen- oder Balkonflächen	37
4.2	Abstände	30	§ 56	Gang- und Treppenbreite;	38
§ 43	Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	30		Geländer, Brüstungen und Handläufe	38
§ 44	Grenz- und Gebäudeabstände; Reduktion	31	5.4	Ausstattung	39
§ 45	Strassenabstand	31	§ 57	Abstellplätze, Anzahl und Gestaltung	39
§ 46	Abstand gegenüber dem Kulturland	32	§ 58	Ausstellungsgelände für Motorwagen	40
4.3	Arealüberbauungen	32	§ 59	Ein- und Ausfahrten	40
§ 47	Arealüberbauungen	32	§ 60	Zweiradabstellplätze, Kinderwagen	40
			§ 61	Spiel- und Erholungsanlagen	41

6.	SCHUTZVORSCHRIFTEN	42	8.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGS- BESTIMMUNGEN	50
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	42			
§ 62	Ortsbildschutz	42	§ 74	Anwendung auf hängige Baugesuche, Aufhebung bisherigen Rechts	50
§ 63	Kommunale Schutzobjekte	43			
§ 64	Antennenanlagen, Mobilfunkanlagen	44			
§ 65	Umgebungsgestaltung	44			
§ 66	Brandruinen, Baulücken	45			
6.2	Umweltschutz	46			
§ 67	Einwirkungen, Lärmschutz	46			
§ 68	Empfindlichkeitsstufen, Lärmvorbelastung	47			
7.	VOLLZUG UND VERFAHREN	48			
§ 69	Kommissionen, Fachpersonen	48			
§ 70	Kompetenzdelegation	48			
§ 71	Haftung	48			
§ 72	Vollzug des Naturschutzes	49			
§ 73	Gebührenordnung	49			

Die Einwohnergemeinde Wohlen erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, folgende Bau- und Nutzungsordnung:

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Bau-recht.

2 Die Vorschriften gelten für Boden, Bauten und Anlagen.

3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

1 Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Verhältnis zum
Privatrecht

2 Aus der Bauordnung können keine Privatrechte abgeleitet werden.

Wichtiges kantonales Recht:

- Baugesetz vom 19. 1. 1993 (BauG)
SAR 713.100
- Allgemeine Bauverordnung vom
23. 2. 1994 (ABauV)
SAR 713.111

2. PLANUNGSINSTRUMENTE

§ 3

Bauzonenplan

1 Der Bauzonenplan im Massstab 1: 2000 zeigt das Baugebiet und dessen Zoneneinteilung.

Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Kulturlandplan

2 Der Kulturlandplan im Massstab 1: 5000 zeigt das Kulturlandgebiet, dessen Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

kommunale Schutzobjekte siehe § 63 BNO

§ 4

Sondernutzungs-
planung

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

Sondernutzungspläne sind Erschliessungs- oder Gestaltungspläne.

2 Wenn die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf den Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).

Der Gemeinderat kann gemäss §§ 16 ff BauG nach Massgabe des öffentlichen Interesses weitere Sondernutzungspläne erlassen.

Private können den Entwurf zu einem Sondernutzungsplan selber erstellen (vgl. §§ 17 und 21 BauG).

§ 5

Weitere Planungs-
instrumente

1 Weitere Planungsinstrumente (Richtpläne, Konzepte, Leitbilder) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Sie sind nicht grundeigentümergebunden. Diese Planungsinstrumente haben behördenverbindliche und/oder informative Inhalte.

Richtpläne	2 Behördenverbindliche Richtpläne werden nach der Mitwirkung der Bevölkerung durch den Gemeinderat erlassen.	Bestehende Richtpläne (Stand 2005): - Verkehrsrichtplan
Inventare	§ 6 1 Das Inventar der Schutzobjekte (Inventarblätter, Bericht und Übersichtsplan) beschreibt die erhaltenswerten Kulturobjekte. 2 Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente ausserhalb des Baugebietes.	Inventare sind Bestandesaufnahmen. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum, werden jedoch für die Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen.
Einsicht	§ 7 Die Planungsinstrumente (Pläne, Inventare, Konzepte, Leitbilder) können bei der Bauverwaltung eingesehen werden.	
3. ZONENVORSCHRIFTEN		
3.1 Bauzonen		
Tabelle der Bauzonenvorschriften	§ 8 Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Zonen unterteilt, für welche folgende Vorschriften gelten:	

Zone	Kernzone	Zone Steingasse	Wohn-/Gewerbezon			Wohnzonen			Gewerbe- zonen	Industrie- zonen	Zone für öffentliche B+A	Grün- zone
Abkürzung	K	–	WG 4	WG 3	WG 2	W 3	W 2	W 1	G	I	ÖB	–
Weitere Vorschriften	§ 9	§ 10	§ 11			§ 12	§ 13	§ 14	§ 15	§ 16	§ 17	§ 18
Nutzungsart	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe					Wohnen und nicht störendes Gewerbe			Produktion und Dienstleistungen mässig störend stark störend		öffentliche Bauten und Anlagen	Frei- haltung
Empfindlichkeitsstufe (§ 68)	III	III	III	III	III	II	II	II	III	IV	II / III	–
max. Ausnützungsziffer (Az)	1.3	0.70	0.85	0.70	0.55	0.70	0.55	0.35	o	o	o	–
max. Gebäudehöhe und max. Firsthöhe* in der Ebene	16 m 19 m	§ 10 § 10	13 m 17 m	10 m 15 m	7 m 12 m	10 m 15 m	7 m 12 m	7 m 11 m	o o	o o	o o	–
max. Gebäudehöhe und max. Firsthöhe* am Hang	16 m 19 m	§ 10 § 10	13 m 17 m	10 m 15 m	7.5 m 12.5 m	10 m 15 m	7.5 m 12.5 m	7 m 11 m	o o	o o	o o	–
minimaler Grenzabstand - bis Gebäudehöhe 7 m - über Gebäudehöhe 7 m	4 m 4 m	4.0 m 5.5 m	4 m 7 m	4.0 m 5.5 m	4 m 4 m	4 m 6 m	4 m 4 m	4 m –	o o	o o	o o	–
Mehrlängenzuschlag ab Zuschlag (§ 43)	18 m o	– –	18 m	18 m	18 m	18 m	18m	18 m	o o	o o	o o	– –
max. Gebäudelänge	–	o	60 m	60 m	60 m	60 m	40 m	30 m	o	o	o	–
Arealüberbauung (§ 47) - min. Fläche - max. Az - max. Erhöhung Gebäude- und Firsthöhe	2000 m ² 1.6 3 m	Teil B 2000 m ² 0.80 –	3000 m ² 0.95 3 m	2500 m ² 0.80 3 m	2000 m ² 0.65 3 m	2500 m ² 0.80 3 m	2000 m ² 0.65 –	–	–	–	–	–

o Festlegung durch den Gemeinderat

* Bei Gebäuden mit Pultdächern oder vergleichbaren einseitigen Dachformen beträgt die zulässige Firsthöhe höchstens 2 m mehr als die zulässige Gebäudehöhe, am Hang talseits höchstens 1 m. (Definition Hang siehe § 12a ABauV)

Kernzone**§ 9****Zweck**

1 Die Kernzone soll das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Gemeinde bilden und eine Nutzungsdurchmischung aufweisen. Unter Wahrung des bestehenden baulichen Gesamtcharakters sollen die in ein Regionalzentrum passenden Bauten und Anlagen weiterbestehen und sich neue, gut gestaltet ansiedeln können.

Art der Bauten

2 Es sind Bauten für höchstens mässig störende Geschäfte, Verkaufsanlagen, Gewerbebetriebe und für Wohnungen gestattet.

Definition "mässig störend" siehe § 36 BNO

**Anteil der
Wohnnutzung**

3 Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens ein Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen, wobei die verschiedenen Nutzungen nicht gleichzeitig realisiert werden müssen. Als Bezugseinheit gilt die Parzelle. Vereinbarungen zur Verschiebung von Gewerbe- und Wohnanteilen zwischen angrenzenden Parzellen sind zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Reduktion der Wohn-
nutzung**

4 Der Anteil der Wohnnutzung kann vom Gemeinderat reduziert werden, wenn

- die Parzellenfläche weniger als 1'000 m² beträgt oder
- besondere Nutzungen wie zum Beispiel Hotelbetriebe, Schulen, öffentliche Bauten erstellt werden.

Verkaufsanlagen	5 Einkaufszentren und Fachmärkte sind generell zulässig. Solche zusammenhängenden Verkaufsanlagen haben ab einer Nettoverkaufsfläche von 2000 m ² die Vorschriften von Arealüberbauungen einzuhalten.	Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 5000 m ² Nettoladenfläche bedürfen einer Festlegung im kantonalen Richtplan. Sie sind UVP-pflichtig.
Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand	6 Der Gemeinderat legt den Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand bei Gebäuden von mehr als 18 m Länge unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und der wohnhygienischen Verhältnisse fest.	
Gestaltung	7 Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere auch hinsichtlich der Fassadengestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.	Die Kernzone Wohlen weist keine einheitliche Gestaltung auf. Teilweise bestehen unbefriedigend gestaltete Bauten. Es besteht das Ziel, die Gesamtwirkung zu verbessern. Reklamen: - Reglement über das Reklamewesen - Richtlinien zur Plakatierung Bezug: Bauverwaltung
Zone Steingasse	§ 10	
Nutzung	1 Zulässig sind die Wohnnutzung und höchstens mässig störendes Gewerbe.	Definition "mässig störend" siehe § 36 BNO
Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe	2 Die Geschosszahl sowie die First- und Gebäudehöhe richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen. Die Gebäudehöhe darf höchstens 10.00 m betragen.	

Grenzabstand	3 Der minimale Grenzabstand ist in § 8 (Tabelle) festgelegt. Bei Bauvorhaben im Bereich der kantonalen Schutzobjekte Isler-Haus Nr. 539 und Pfarrkirche Nr. 332 (Umgebungsschutz) setzt der Gemeinderat den Grenzabstand fest. Er holt vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Amtsstellen ein.
--------------	--

Besondere Vorschriften Teilgebiet A

Neu- und Umbauten; Gestaltung	4 Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Form, Ausmass und Gliederung der Baukuben, sowie hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das bestehende Quartierbild einzufügen.	vergl. Baulinienplan Steingasse, genehmigt vom Grossen Rat am 22. Oktober 1991
bestehende Bauten; Abbruch, Privileg bei Ersatzbau	5 Bestehende und im Bauzonenplan nicht bezeichnete Bauten dürfen abgebrochen werden. Mit dem Abbruchgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der aufzeigt, wie die entstehenden Freiflächen gemäss Abs. 8 gestaltet werden. Die Bauten dürfen in Abweichung von den Massvorschriften der Bauordnung (Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände), innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils durch einen Neubau ersetzt werden, wenn a) die Erscheinungsform des Altbaus im wesentlichen der herkömmlichen Bauweise entspricht, zum traditionellen Quartierbild gehört, dieses prägt und	

	b) beim Neubau die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus, insbesondere die Dachgestaltung erhalten oder verbessert werden und auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene entstehen.
Bezeichnete Gebäude; Erhaltung und Umbau	6 Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude sind zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut werden.
Bezeichnete Gebäude, Ersatzbau	7 Macht es der bauliche Zustand oder die Nutzung eines bezeichneten Gebäudes notwendig, darf es unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils durch einen Neubau ersetzt werden. Die Ersatzbauten dürfen a) von den Massvorschriften der BNO abweichen und b) geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil aufweisen.
Freiflächen	8 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist darauf zu achten, dass ihr bisheriger Charakter erhalten bleibt. Insbesondere sind die Vorgärten und Höfe, sowie markante Bäume und für das Quartier typische Bepflanzungen zu erhalten, zu ersetzen oder neu zu schaffen.

Besondere Vorschriften Teilgebiet B

Kubische Gestaltung 9 Die Überbauung muss in der kubischen Gestaltung mit den bestehenden Gebäuden an der Steingasse eine gute Gesamtwirkung ergeben.

Grenzbereich
Teilgebiet A/B 10 Bei Arealüberbauungen im Teilgebiet B können die im angrenzenden Teilgebiet A liegenden Flächen der zweiten Bautiefe entlang der Steingasse in die Arealüberbauung einbezogen werden.

**Wohn-/
Gewerbeazonen****§ 11****Nutzung**

1 In den Wohn-/Gewerbeazonen sind die Wohnnutzung, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

2 In den Zonen WG 3 und WG 4 sind neue freistehende Einfamilienhäuser nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

Gestaltungsplan-
pflicht Aeschstrasse
(WG 4)

3 In dem mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet an der Aeschstrasse dürfen nach der Aussiedlung oder bei Nichtbeanspruchung von Arealteilen für eigene Firmenzwecke des bestehenden Betriebes Nachnutzungen sowie Um- und Neubauten nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erfolgen.

Definition "mässig störend" siehe § 36 BNO

Einfamilienhäuser (EFH) passen am besten in die Zonen W1 und W2 sowie – je nach Lage – in die Zone WG2.

In den Zonen WG 3 und WG 4 gelten deshalb Einschränkungen. Ein Ersatzbau innerhalb einer Gruppe von EFH oder ein neues EFH angrenzend an die Wohnzone W 2 sind z.B. in der Regel zulässig, nicht aber ein neues, isoliert stehendes EFH.

Die Gemeinde hat mit der Otto Notter AG einen öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend der Aussiedlung des Baugebietes abgeschlossen.

Wohnzonen W 3	§ 12	
Nutzung	Zulässig sind die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.	Definition "nicht störend" siehe § 36 BNO Beschränkung der Einfamilienhäuser siehe Hinweis zu § 11 Abs. 2 BNO
Wohnzonen W 2	§ 13	
Nutzung	1 Zulässig sind die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe.	Definition "nicht störend" siehe § 36 BNO
Wohnzone W 1	§ 14	
Nutzung	1 Die Wohnzone W 1 ist für freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser bestimmt. Einliegerwohnungen und einzelne Räume für nicht störendes, in Wohngebiete passendes Gewerbe sind zugelassen.	
Gestaltung	2 Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind zu begrünen. 3 Die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Gärten, Zugangswege, und Treppen, Vorplätze u. dergleichen) hat dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen. Notwendige Terrainveränderungen sind schonend vorzunehmen.	Der Gemeinderat kann gestützt auf § 62 BNO eine Begutachtung verlangen. Die beratende Stelle kann auch den Bauherren zur Verfügung stehen. Die Kosten sind von den Verursachern zu tragen.

Gewerbebezonen**§ 15****Nutzung**

1 In den Gewerbebezonen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) Fachmärkte und Einkaufszentren zulässig.

Definition mässig störend siehe § 36 BNO

Fachmärkte und Einkaufszentren

2 Die Nettoladenfläche für Fachmärkte und Einkaufszentren beträgt insgesamt höchstens 5000 m², davon maximal 3000 m² für Einkaufszentren.

Die "Nettoladenfläche" entspricht dem Begriff im kantonalen Richtplan.

Wohnungen

3 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.

Baumasse, Abstände

4 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

Abstand am Zonenrand

5 Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen:

- für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 7 m
- für 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand
- höchstens aber 15 m

Umgebungs- gestaltung	6 Zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, vorrangig längs Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden, gestalteten Grünfläche angerechnet.	Anrechenbare Grundstücksfläche siehe § 9 Abs. 4 ABauV. Es wird empfohlen, die Grünflächen naturnah zu gestalten, z. B. als - Magerwiesen - einheimische Gehölze und Hecken - Steinanlagen, Trockenmauern - Weiher und Tümpel Gestaltung Abstellplätze siehe § 57 BNO Umgebungsplan siehe § 65 BNO
Gewerbezone Seewadel	7 Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teil 2 der Gewerbezone Seewadel ist für die Aussiedlung von Gewerbebetrieben aus den Wohnzonen, bzw. Wohn-/Gewerbezonon bestimmt.	Die Gemeinde hat mit der Otto Notter AG einen öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend der Aussiedlung des Bauge-schäftes abgeschlossen.
Industriezonen	§ 16	
Nutzung	1 In den Industriezonen sind die stark störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastro-nomie, usw.) Fachmärkte und Einkaufszentren zulässig.	Definition stark störend siehe § 36 BNO
Fachmärkte und Einkaufszentren	2 Die Nettoladenfläche für Fachmärkte und Einkaufs-zentren beträgt insgesamt höchstens 5000 m ² , davon maximal 3000 m ² für Einkaufszentren.	Die "Nettoladenfläche" entspricht dem Be-griff im kantonalen Richtplan.
Wohnungen	3 Es sind nur Wohnungen zugelassen, die aus betrieb-lichen Gründen notwendig sind.	

Baumasse, Abstände	4 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.	
Abstand am Zonenrand	5 Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Gewerbezonon) muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen: - für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 7 m - für 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand höchstens aber 15 m	
Umgebungs- gestaltung	6 Zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, vorrangig längs Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden, gestalteten Grünfläche angerechnet.	Anrechenbare Grundstücksfläche siehe § 9 Abs. 4 ABauV. Es wird empfohlen, die Grünflächen naturnah zu gestalten, z. B. als - Magerwiesen - einheimische Gehölze und Hecken - Steinanlagen, Trockenmauern - Weiher und Tümpel Gestaltung Abstellplätze siehe § 57 BNO Umgebungsplan siehe § 65 BNO

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 17	
Nutzung	1 In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen zulässig (wie Schulen, Sportanlagen, Kirchen, Friedhöfe, Altersheime, öffentliche Verwaltungsgebäude, öffentliche Parkplätze, Freizeitanlagen, usw.). Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.	
Baumasse, Abstände	2 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls die Baumasse und die Abstände. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbezone sind mindestens deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Behindertengerechtes Bauen siehe §§ 23 und 23a ABauV.
Empfindlichkeitsstufen	3 Die Gebiete ARA, Werkhöfe IBW und Bauamt mit Hofmattanlagen, Areale ref. Kirche und ref. Kirchgemeindehaus sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Für die restlichen Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe II.	
Grünzonen	§ 18	
Zweck	1 Die Grünzonen dienen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und Gliederung des Baugebietes.	
Bauverbot	2 Sämtliche Bauten sind untersagt, ausgenommen die Parzelle 3519 längs des Büelisackerkanals und der Bünz. Auf dieser sind Gartenhäuschen für die Schrebergartennutzung bis 9 m ² Grundfläche und einem Abstand von 4 m gegenüber der Strasse gestattet.	

Bepflanzung 3 Baumbestände, Hecken oder sonstige das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind zu erhalten, bzw. zu ersetzen.

Quartiererhaltungszone "Wehrli"

§ 19

Begriff 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Quartiererhaltungszone "Wehrli" ist eine den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen überlagerte Zone. Sie umfasst einen in sich geschlossenen Ortsteil mit hoher Siedlungsqualität.

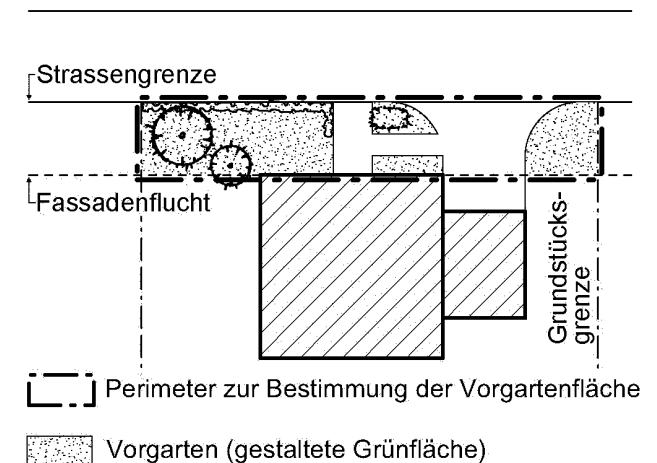
Zweck 2 Bei Um- und Neubauten sowie Umgebungsgestaltungen ist die in diesem Gebiet bestehende Gebäude- und Grünstruktur zu bewahren.

Zusätzliche Vorschriften 3 Es gelten folgende zusätzliche Vorschriften:

- a) Die Gebäudelänge beträgt in den Wohnzonen maximal 18 m, in den Wohn-/Gewerbebezonen maximal 25 m.
- b) Die Strassen sind mit Einfriedigungen wie Mauern, Zäune und Hecken zu fassen.
- c) Die Vorgärten haben in der Regel mindestens 50% der Fläche zwischen den Strassen- und Fassadenfluchten zu entsprechen. Zu den Vorgärten zählen die gestalteten Grünflächen, nicht jedoch Abstellplätze, auch wenn sie begrünt werden.
- d) Arealüberbauungen sind nur am Rand dieser Ortsteile gestattet, wenn dadurch ein guter Übergang zu den angrenzenden Gebieten entsteht.

Bei Bauvorhaben ist frühzeitig Kontakt mit der Bauverwaltung aufzunehmen.

Vorgartenregel:



vgl. auch § 65 BNO Umgebungsgestaltung

3.2 Zonen und Schutzobjekte im Kulturland

3.2.1 Wald

Wald

§ 20

Aufforstungen

1 Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 3000 m² sind in der Landwirtschaftszone zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.
Für den Naturschutz im Wald ist § 24 BNO zu beachten.

Waldränder

2 Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die geeigneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

3.2.2 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszonen

§ 21

Nutzung

1 Die Landwirtschaftszonen sind für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) bestimmt.

Die Landwirtschaftszonen sind im Kulturlandplan mit Landwirtschaftszone I (LW I) bezeichnet.

Die zulässige Nutzung und die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen sind abschliessend im RPG und der Verordnung dazu (RPV) geregelt.

Nutzung
(Fortsetzung)

Als innere Aufstockung gilt gemäss Art. 36 ff RPV die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung oder den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn der Betrieb nur mit dem Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen kann und wenn diverse Bedingungen eingehalten werden.

Bauten und Anlagen

2 Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.0 m.

Bei der Festlegung des Standortes von neuen Bauten und Anlagen ist die Einordnung in die Landschaft gemäss § 42 BauG bzw. § 62 BNO besonders zu beachten.

Empfindlichkeitsstufe

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

**Landwirtschaftliche
Spezialzone Bollhof**

§ 22

Nutzung

1 Die landwirtschaftliche Spezialzone beim Bollhof ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

Die landwirtschaftliche Spezialzone ist im Kulturlandplan mit Landwirtschaftszone II (LW II) bezeichnet.

Bauten und Anlagen	2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind sowie keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Bauvorschriften richten sich nach § 21 BNO.
--------------------	---

Empfindlichkeitsstufe	3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
-----------------------	---

3.2.3 Naturschutzzonen

§ 23

Zweck	1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
-------	---

Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
---------------------------------------	---

Nutzungseinschränkungen	3 Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.
-------------------------	--

Gebiete

4 Die folgenden Gebiete sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:

Nassstandorte im Wald

- 1 Cholmoos
- 2 Steffetsmösl
- 3 Torfmoos
- 4 Althau (Mönschrüti)
- 5 Oberhau
- 6 Althau (Mitte)
- 7 Althau (Süd)
- 8 Grosshau

Trockenstandorte

- 10 Buelochacher
- 11 Hofland - Nord
- 12 Hofland - Süd
- 13 Junge Baal
- 14 Blyzge
- 15 Bahnbord BDB

Pufferzone

Rütermoos

Feuchtstandorte

- 9 Leeächer

§ 24

Nass-Standorte im
Wald
Zweck

1 Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Entwicklung von auf Nass-Standorte angewiesene gefährdeten Lebensgemeinschaften.

Ziele

2 Bewirtschaftung und Unterhalt, welche für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald nach § 72 Abs. 2 BNO festgelegt werden, richten sich nach folgenden Zielen:

Allgemein soll

- die Baumartenzusammensetzung derjenigen des Naturwaldes entsprechen,
- der Waldrand gegenüber offenen Flächen stufig aufgebaut sein,
- in den einzelnen Gebieten bezüglich Altersstufen und Wuchsschichten eine grösstmögliche Vielfalt angestrebt werden, wobei der Altersphase eine besondere Bedeutung zukommt.

Im besonderen

- sollen bei den Weihern im Cholmoos und im Steffetsmösli die Flachwasserbereiche gefördert und die Ufer vor Verbuschung geschützt werden,
- soll im Torfmoos eine Moorregeneration angestrebt werden,
- sollen in den Gebieten Althau, Oberhau und Grosshau offene Stellen und Wasserflächen geschaffen und die Vernässung erhalten werden.

§ 25

Feuchtstandorte

Die Feuchtwiese "Leeächer" mit ihrer typischen Vegetation ist zu erhalten und vor Düngung zu schützen

§ 26

Pufferzone
Rütermoos

1 Die Pufferzone bezweckt die Verminderung der Nährstoffeinschwemmung in das Kantonale Naturschutzgebiet Rütermoos in der Gemeinde Niederwil.

2 Das Ausbringen von Flüssigdüngemitteln (Gülle, Klärschlamm) ist nicht gestattet. Die Bodenoberfläche muss immer eine Vegetationsdecke tragen.

§ 27

Trockenstandorte

Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

3.2.4 Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutz-
zonen

§ 28

Zweck
Verbot von Bauten,
Terrainveränderun-
gen und
Aufforstungen

1 Die Landschaftsschutzzonen sind der Landwirtschaftszone überlagerte Zonen. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie weitere Eingriffe, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind verboten.

Nutzung	2 Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.	
Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten	3 Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	
Grund- und Quellwasserschutzzonen	§ 29	
Schutzmassnahmen	Die Festsetzung der im Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen richtet sich nach der eidg. und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung. Die Schutzmassnahmen richten sich nach den besonderen Reglementen.	Zu beachten ist das Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Eichholz, von Gemeinderat Wohlen verfügt am 11. 5.1992.
3.2.5 Naturschutzobjekte		
	§ 30	
Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	1 Die im Kulturlandplan mit Signaturen bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölze, Bäume innerhalb der Hecken sowie Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.	

2 Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden.

3 Die Gemeinde fördert nach Möglichkeit die Umwandlung artenarmer Hecken sowie Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Hecken.

§ 31

Einzelbäume,
Baumgruppen

Die im Kulturlandplan mit Signaturen bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind von besonderem landschaftlichem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen.

Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4 Abs. 3 Natur- und Landschaftsschutzdekret NLD).

§ 32

Hochstämmige
Obstbäume

Das Landschaftsbild, insbesondere der Siedlungsrand, wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Diese für bedrohte Vogelarten wichtigen Lebensräume und ökologisch bedeutsamen Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Abgängen ist für Ersatz zu sorgen. Die Gemeinde unterstützt Neuanpflanzungen.

§ 33

Zusätzliche
Naturschutzzonen
und -objekte

Zur Bereicherung der Landschaft sowie der Tier- und Pflanzenwelt fördert der Gemeinderat die Schaffung zusätzlicher Naturschutzzonen und -objekte.

4. DEFINITIONEN / ALLGEMEINE ZONENBESTIMMUNGEN

4.1 Allgemeines

§ 34

Ausnützungsziffer;
Ausnützungszuschlag

1 Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungszuschlag gefördert:

- Für unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen wird pro Wohneinheit ein Ausnützungszuschlag von 15% der zugehörigen Bruttogeschossfläche gewährt, mindestens jedoch 10 m².
- Für zertifizierte Passivhäuser (Minergie-P Standard) wird ein Ausnützungszuschlag von 15% der Bruttogeschossfläche gewährt.
- Für behindertengerechte Einliegerwohnungen in Einfamilien- und Reihenhäusern wird ein Ausnützungszuschlag von maximal 30 m² BGF gewährt. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 23 ff ABauV.

Ausnutzungs-
verschiebung

2 Die maximale Ausnutzungsverschiebung zwischen benachbarten Parzellen ist auf der Parzelle, welche die Mehrausnutzung erhält, beschränkt. Die Ausnützungsziffer darf maximal so hoch sein wie diejenige einer Arealüberbauung in der betreffenden Zone. Davon ausgenommen sind parzellenübergreifende Überbauungen gemäss § 9 Abs. 5 ABauV.

Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach der kantonalen Messweise (vgl. § 9 ABauV).

Zur Bruttogeschossfläche (BGF) zählen alle anrechenbaren Räume mit den Mauer- und Wandquerschnitten, einschliesslich der Dach-, Attika- und Untergeschosse.

Ein Passivhaus ist ein Gebäude, in welchem ein komfortables Innenklima ohne aktives Heizungs- und Klimatisierungssystem erreicht werden kann – das Haus "heizt" und kühlt sich eben rein passiv (Adamson und Feist).

Gemäss § 9 Abs. 5 ABauV ist bei parzellenübergreifenden Überbauungen (wie Reihenhäuser und Arealüberbauungen) die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten.

Voraussetzungen für die Bewilligung durch den Gemeinderat siehe § 9 Abs. 6 ABauV. Der Gemeinderat verlangt die Anmerkung im Grundbuch (vgl. § 163 BauG).

	§ 35	
Parzellierung von Grundstücken	Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.	Vgl. auch § 34 Abs. 2 BNO, Ausnützungsverschiebung und § 44 BNO, Grenz- und Gebäudeabstände; Reduktion oder Aufhebung mit einem Dienstbarkeitsvertrag.
	§ 36	
Gewerbe; Zulässiger Störgrad	1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw). 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 quartierfremden Verkehr verursachen, gelten als stark störend.	Zum nicht störenden in Wohnquartiere passenden Gewerbe gehören quartierbezogene Ladengeschäfte, kleine Bürobetriebe, Arztpraxen, Bäckereien, Coiffeur, Töpferatelier, etc. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV). Zum mässig störenden Gewerbe gehören Ladenbauten, Geschäfts- und Bürohäuser, Gaststätten, Hotels, Tankstellen, Autowerkstätten, Schreinereien, etc. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Stark störende Betriebe werden der Industriezone mit der Empfindlichkeitsstufe IV zugeteilt.

§ 37

Gebäudehöhe,
Firsthöhe,
Gebäudeprofil

1 Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.

Geschosszahl

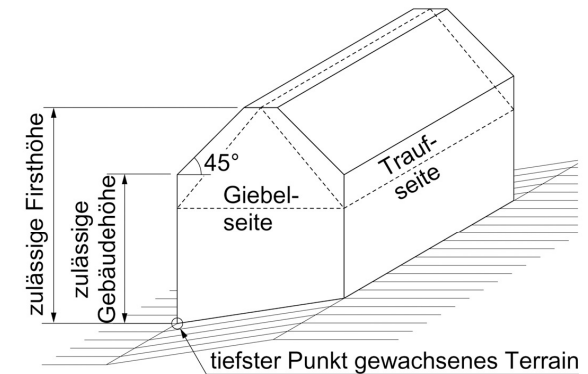
2 Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

Attikageschosse

3 Attikageschosse gemäss § 16a ABauV dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.

Schrägdächer

4 Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass von bis 0.5 m²).



§ 38

Abgrabungen beim
Gebäude

Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist in begründeten Fällen und unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 6.0 m Breite zulässig.

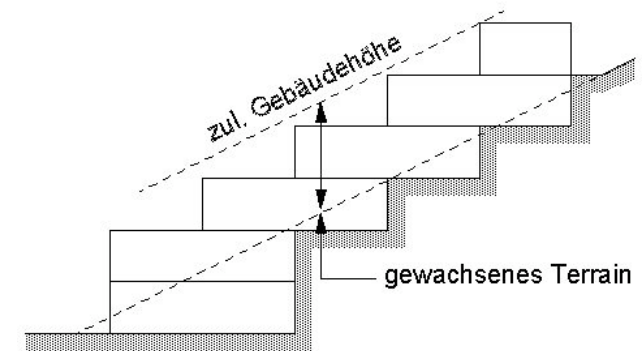
§ 39

Terrassenhäuser

1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen gestattet.

2 Bei den in der Falllinie zum Hang liegenden Fassaden (Seitenansicht) ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

Beispiel: Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe



§ 40

Klein- und Anbauten

Die maximale Firsthöhe beträgt 4 m.

Gemäss § 18 ABauV sind Klein- und Anbauten unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten zählen nicht dazu.

Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

§ 41

Tiefbauten

Erdregister und Erdsonden müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

Gemäss § 6 Abs. 2 BauG sind Tiefbauten unterirdische oder oberirdische Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen, Parkplätze, Pisten.

Tiefbauten müssen gemäss § 18 Abs. 3 ABauV einen Grenzabstand von 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 42

Böschungen und Stützmauern

1 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 und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann statische Berechnungen verlangen.

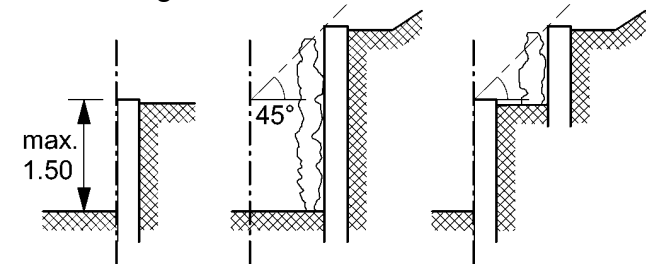
Gemäss § 19 Abs. 3 ABauV sind Böschungen standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe: Breite) müssen der Böschungsfuss bzw. die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

Stützmauern

2 Die maximale Höhe von Stützmauern beträgt 1.5 m ab niedriger gelegenem Terrain. Die Stützmauern dürfen an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden.

3 Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückzusetzen. Abtreppungen sind im Winkel von maximal 45° vorzunehmen. Die Stützmauern sind mit gestalterischen Massnahmen wie Abtreppungen und einer standortheimischen Bepflanzung in die Landschaft einzubinden.

Stützmauern bei einer privaten Parzellengrenze:



Für die Grenzabstände der Bepflanzung ist § 88 EG ZGB zu beachten.

Für die Abstände von Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen gilt § 111 BauG.

In Bezug auf die Grenzabstände von Einfriedigungen gelten folgende Vorschriften:

- § 19 ABauV (H max. = 1.80 m)
- § 88 EGZGB für Bepflanzungen
- § 111 BauG gegenüber öffentlichen Strassen

Einfriedigungen

4.2 Abstände

§ 43

Grenzabstand,
Mehrlängenzuschlag

1 Wird die in § 8 BNO bezeichnete Gebäudelänge für die einzelnen Zonen überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäude-seiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

2 Bei gestaffelten Fassaden berechnet sich die Mehrlänge nach der Gesamtfassadenlänge, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Rückversetzungen, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Teils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Teils in Abzug gebracht.

3 Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäude-teile gemäss § 2 ABauV werden nicht angerechnet.

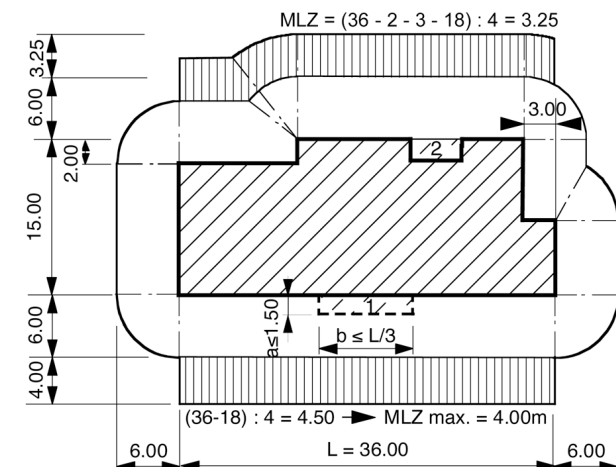
Abstände siehe auch Kapitel 4.1, ABauV, BauG und für Bepflanzungen gegen Privatgrundstücke § 88 EG ZGB.

Beispiel Zone W3:

G Grenzabstand Gebäudehöhe $\geq 7.0\text{m} = 6.0\text{ m}$ (§ 8 BNO)

MLZ Mehrlängenzuschlag ab 18 m Länge (§ 8 BNO)

- 1 Vorspringende, untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV werden nicht berücksichtigt (z.B. Balkone, Erker, Treppen usw. sowie Windfänge und Wintergärten).
- 2 Rücksprung, welcher nicht berücksichtigt wird (keine Gebäudestaffelung).



§ 44

Grenz- und
Gebäudeabstände;
Reduktion

1 Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

2 Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.

3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

Feuerpolizeiliche Anforderungen:

Zu beachten sind das Brandschutzgesetz und die Brandschutzverordnung. Beim Aargauischen Versicherungsamt in Aarau ist eine Vollzugshilfe für den allgemeinen Brandschutz erhältlich, aus der u.a. die minimalen Schutzabstände zwischen Gebäuden ersichtlich sind.

Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände. Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser gehören nicht dazu.

§ 45

Strassenabstand

Für Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.

Privatstrassen im Gemeingebrauch sind öffentlich zugängliche Strassen.

Abstände von Gemeinde- und Kantonsstrassen siehe § 111 BauG.

§ 46

Abstand gegenüber
dem Kulturland

1 Gegenüber der Kulturlandgrenze ist für Gebäude ein Mindestabstand von 4.00 m einzuhalten, für Kleinbauten 2 m.

Diese Abstandsvorschrift geht – analog dem Strassenabstand – den allgemein geltenden Zonenvorschriften vor.

2 Der Abstand zur Kulturlandgrenze kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf 1.00 m reduziert werden. In diesem Fall sind Parzellen, die von der Bauzone in das Kulturland hineinreichen, auf der Kulturlandgrenze zu parzellieren.

4.3 Arealüberbauungen

§ 47

Arealüberbauungen

1 Arealüberbauungen sind in den in § 8 BNO bezeichneten Zonen zulässig.

2 Arealüberbauungen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

Weitere Voraussetzungen siehe § 21 ABauV.

a) Es muss die in § 8 BNO angegebene, zweckmässig abgegrenzte, minimale Arealfläche vorhanden sein. Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

b) Die Pflichtabstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhaftere Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische überdeckte Parkierung möglich.

3 Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:

- a) Die zonengemässe Ausnützung kann gemäss § 8 BNO (Tabelle) erhöht werden.
- b) Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen können gemäss § 8 BNO (Tabelle) um höchstens 3.00 m erhöht werden, wenn dadurch eine Verbesserung der Siedlungsqualität erzielt wird. Bei Erhöhungen gilt ein um die Mehrhöhe vergrößerter Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen.
- c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden.
- d) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden.

Zu beachten ist § 47 Abs. 2 BauG, wonach in solchen Fällen Dienstbarkeitsverträge einzureichen sind. Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die zonengemässen Abstände und Mehr-längenzuschläge.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung, Bauvorgang

§ 48

Verkehrs- und
Versorgungsanlagen
- Strassenbenennung

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

- Benützung von
Privateigentum für
öffentliche Zwecke

2 Die Gemeinde oder Konzessionsinhaber sind berechtigt, öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 49

Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebroschene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

Für Errichtung, Unterhalt und Benützung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Strassen, Wasser- und Energieleitungen sowie Abwasseranlagen gelten die besonderen kantonalen und kommunalen Erlasse, insbesondere das

- Strassenreglement vom 1. 7. 2001
- Kanalisationsreglement vom 1. 1. 1993
- Reglement allgemeine Lieferbedingungen für die Lieferung von Elektrizität, Erdgas und Wasser vom 1.2. 1997 (IBW)
- Tarifordnung Wasser ab 1. 10. 1998 (IBW)

Bezug:

Bauverwaltung (siehe Seite II) bzw.
Industrielle Betriebe Wohlen AG (IBW)
Steingasse 1, 5610 Wohlen

2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

3 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

Beispiel: Auflagen zum Baustellenverkehr in der Baubewilligung.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 50

1 Die anerkannten Regeln der Baukunst hinsichtlich Sicherheit, Fundament, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation sind unter ausschliesslicher Haftbarkeit der Bauherrschaft anzuwenden.

2 Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

In feuerpolizeilicher Hinsicht sind die Gesetze und Verordnungen zum Brandschutz und zum Feuerwehrewesen sowie die Anordnungen des Aarg. Versicherungsamtes zu beachten.

Allgemeine
Anforderungen

§ 51

Nachisolation
Aussenwände

Bei bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 52

Ausrichtung von
Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Der Gemeinderat kann bei Unterschreitung der zonengemässen Gebäudeabstände verlangen, dass die Besonnung der Wohnungen an den mittleren Winterhalbjahrestagen (29. Oktober bzw. 9. Februar) überprüft wird.

§ 53

Mindestmasse bei
Neubauten

- Raumhöhe

1 In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.30 m. Diese Höhe ist in Dachräumen auf einer Fläche von mindestens 5 m² einzuhalten. Die Mindesthöhe darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden. Der Gemeinderat kann bei Anbauten an bestehende Gebäude mit kleineren Raumhöhen Abweichungen zulassen.

- Mindestfläche der Wohnräume	2 Die Mindestfläche von Wohn- und Schlafräumen beträgt 10 m ² .	Für die gewerblichen Raummasse sind die kantonalen und eidg. Erlasse zu beachten.
- Fenster	3 Die Fensterfläche von Wohn- Schlaf- und Arbeitsräumen hat wenigstens 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen über dem Erdreich liegen und direkt ins Freie führen. Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere bei a) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden; b) schutzwürdigen Bauten.	
	§ 54	
Spezielle Anforderungen an Mehrfamilienhäuser	In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 4 m ² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m ² zusätzlich geschaffen werden.	Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.
	§ 55	
Den Wohnungen zugeordnete Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	1 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen bei Klein- und Dachwohnungen sowie in Zentrumsanlagen.	

2 Wohnbalkone müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

bei 3- und 4- Zimmerwohnungen 4.5 m²

bei 5-Zimmer und grösseren Wohnungen 6.0 m²

Wohnbalkone sind windgeschützt anzulegen. Ihre Mindestdtiefe hat 1.50 m zu betragen.

§ 56

Gang- und
Treppenbreite

1 Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass bis auf 90 cm reduziert werden.

Die Fluchtwege sind in der Brandschutzverordnung vom 6. 8. 1997 geregelt. Die Breite der Fluchtwege (Treppen und Korridore) muss mindestens 1.20 m betragen. Bei grosser Personenbelegung richtet sie sich nach der Höchstzahl der Benutzer. Bei Treppen in EFH genügt eine Breite von 90 cm.

Geländer,
Brüstungen und
Handläufe

2 Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.

Die SIA-Norm 358, Ausgabe 1996 kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden. Für Gewerbe- und Industriebetriebe gelten die SUVA-Vorschriften.

5.4 Ausstattung

§ 57

Abstellplätze,
Anzahl und Gestaltung

1 Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze nach den VSS-Normen gilt:

Bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den Bewohnerplätzen mindestens 20% dieser Pflichtabstellplätze für Besucher vorzusehen.

2 Die Höhe der Ersatzabgaben für jeden nicht erstellten Pflichtabstellplatz richtet sich nach dem kantonalen Reglement über Ersatzabgaben. Mindestens 50% der Pflichtabstellplätze sind in jedem Fall zu erstellen, ausgenommen in der Kernzone.

3 Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

4 Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

5 Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Strassen fließen kann.

Die Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 ff. BauG, §§ 25 + 26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

Im einzelnen Fall werden Anzahl und Gestaltung der Abstellplätze vom Gemeinderat festgelegt (§ 56 BauG).

Auf der Bauverwaltung kann das Merkblatt "Berechnung der Pflichtabstellplätze" bezogen werden.

§ 58

Ausstellungsgelände
für Motorfahrzeuge

1 Ausstellungsgelände für Motorfahrzeuge und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Sie sind in den Wohnzonen unzulässig.

§ 59

Ein- und Ausfahrten

Ausfahrtsrampen dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassenrand, höchstens 5 % Neigung aufweisen.

Bei Ein- und Ausfahrten auf Strassen gelten folgende Vorschriften über die Gestaltung von Grundstückszufahrten und über die Sichtzonen:

§§ 44a + 45 ABauV

SN 640 050 Grundstückszufahrten (VSS)

SN 640 273 Sichtfelder (VSS)

Auf der Bauverwaltung kann das Merkblatt "Sicht an Knoten und Ausfahrten" bezogen werden.

Für Rampen im Freien und im Gebäudeinnern ist die VSS-Norm SN 640 291 "Parkieren Geometrie" zu beachten.

- im Freien: Regel 10%, maximal 15%

- im Gebäudeinnern: Regel 15%, max. 18%

§ 60

Zweiradabstellplätze,
Kinderwagen

Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

vgl. auch VSS-Norm

SN 640 065 "Leichter Zweiradverkehr
Bedarfsermittlung"

§ 61

Spiel- und Erholungsanlagen

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind der Gemeinschaft dienende Spiel- und Erholungsanlagen an zweckmässiger Lage auf privatem Grund anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche betragen.

2 Die Spielplätze sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Die Kinder sollen die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

3 Die Benutzungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.

Die Spiel- und Erholungsanlagen werden im Umgebungsplan gemäss § 69 BNO ausgewiesen.

Erholungsanlagen umfassen Sitzplätze, Pflanzgärten, Parkanlagen, usw..

Für die Gestaltung der Kinderspielplätze geben die Richtlinien der pro - juventute wertvolle Tips. (pro - juventute Verlag, Postfach, 8022 Zürich)

Die "sicherheitstechnischen Anforderungen an Kinderspielplätze" sind in einer Dokumentation der Schweiz. Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) enthalten.

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 62

Ortsbildschutz

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

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

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.);
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;

§ 42 BauG, Einordnung von Bauten:

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.

2 Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

Reklamen:

- Reglement über das Reklamewesen
 - Richtlinien zur Plakatierung
- Bezug bei der Bauverwaltung

- 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.

§ 63

Kommunale
Schutzobjekte
(Übergangsregelung)

1 Der Gemeinderat erstellt ein Inventar über die schutzwürdigen Objekte von kommunaler Bedeutung (Bauwerke, Gärten und Anlagen sowie Naturobjekte innerhalb der Bauzonen).

2 Aufgrund des Inventars werden im Verfahren der Ortsplanung die Schutzobjekte bestimmt und die Bestimmungen über Schutzzumfang und Beiträge erlassen.

3 Bis zum Zeitpunkt, in dem der Objektschutz rechtskräftig ist, entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, über Änderungen an solchen Objekten und der zugehörigen Umgebung.

Kantonale
Schutzobjekte

Das Inventar der schutzwürdigen Objekte sowie die zugehörigen Übersichtspläne 1: 3000 "Ortsbildschutz; Bauwerke, Gärten und Anlagen" sowie "Ortsbildschutz; Naturobjekte" können auf der Bauverwaltung eingesehen werden. Naturschutzobjekte im Kulturland siehe Kapitel 3.2.5

Der Gemeinderat kann sich von der kantonalen Fachstelle Ortsbildpflege oder anderen Fachpersonen beraten lassen.

Baugesuche, welche sich auf kantonal geschützte Bauwerke, Gärten und Anlagen beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Archäologische
Fundstellen

Archäologische Fundstellen sind dem Gemeinderat anzuzeigen und nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten. Der Gemeinderat meldet der Kantonsarchäologie frühzeitig Bauvorhaben und Terrainveränderungen im Bereich der Fundstellen.

§ 64

Antennenanlagen

1 Die Antennenanlagen und zugehörigen Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

Antennenanlagen umfassen Fernseh-, Radio- und Funkantennen aller Art, Satellitenempfänger, etc.

Mobilfunkanlagen

2 Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind wenn möglich zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in folgenden Zonen zu wählen:

- Industriezonen
- Gewerbezone
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die für technische Zwecke reserviert sind

Zu beachten ist die eidgenössische Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710).

§ 65

Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen in der Baubewilligung.

Die Aussenraumgestaltung ist in einem Umgebungsplan aufzuzeigen, welcher Bestandteil der Baueingabe ist. Bei Gebäuden mit Wohnungen werden in der Regel folgende Elemente ausgedacht:

- die Erschliessungsbereiche
- die privaten Bereiche wie Gärten und Terrassen
- die Kollektivbereiche wie Aufenthalts-, Erholungs- und Spielbereiche welche die Erschliessungsbereiche überlagern können
- die Bepflanzung

2 Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen siehe § 42 BNO, Abstellplätze und Garagenvorplätze § 57 BNO.

Für Bepflanzungen gegen Nachbargrundstücke gilt § 88 EGZGB.

§ 66

Brandruinen,
Baulücken

1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Gebäude müssen innert 6 Monaten ganz abgetragen werden.

2 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen sofort ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

6.2 Umweltschutz

§ 67

Einwirkungen, Lärmschutz

1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Für die Abfallbeseitigung und Kompostierung ist das Abfallreglement der Gemeinde Wohlen zu beachten.

Bezug:

Bauverwaltung oder

www.wohlen.ch/Verwaltung/Publikationen

Lärmschutz:

Der Lärmschutz umfasst den Aussen- und Innenlärm. Massgebend sind das eidg. Umweltschutzgesetz (USG) mit dem Grundsatz des Vorsorgeprinzips, die Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) und die zugehörigen SIA-Normen.

Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmarchitektur im Sinne der Vorsorge stellen.

Die Lärmarchitektur umfasst:

- Stellung und Gestaltung der Bauten
- lärmabgewandte Anordnung der lärmempfindlichen Räume (Definition vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV)
- übrige Einrichtungen und Massnahmen, die geeignet sind, die offenen Fenster vor Lärm abzuschirmen (Balkonbrüstungen, Glasverkleidungen usw.)

§ 68

Empfindlichkeits-
stufen,
Lärmvorbelastung

In den nachfolgend aufgelisteten und im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten gilt infolge Lärmvorbelastung in Abweichung zu den Bauzonenvorschriften (vgl. § 8 BNO) die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Empfindlichkeitsstufen und die Höhe der Grenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) geregelt.

Strassen-Nummer	Strassennamen	Aufstufung ab Strassenaxe
Entlang K 124	Farnstrasse	30 m
Entlang K 127	Villmergerstrasse	30 m
	Zentralstrasse	--
	Bremgarterstrasse	20 - 30 m
Entlang K 252	Bullenberg	--
Entlang K 266	Dottikerstrasse	--
	Anglikerstrasse	20 m
	Jurastrasse	--
	Kapellstrasse	30 m
	Kirchenrain	30 m
Entlang K 362	Waltenschwilerstr.	10 m für Parz. Nr. 3690 3360 und 269
Entlang K 363	Büttikerstrasse	10 m für Parz. 444
	Freiämterstrasse	--
Entlang K 383	Niederwilerstrasse	20 m
Entlang SBB		Gebiete mit über schrit- tenem Alarmwert

7. VOLLZUG, VERFAHREN

§ 69

Kommissionen

1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.

Folgende Kommissionen bestehen:

- Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission
- Natur- und Umweltschutzkommission

Fachpersonen

2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachpersonen oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beziehen. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.

§ 70

Kompetenzdelegation

Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben gemäss dem im Gemeindegesetz vorgesehenen Rahmen an die Bauverwaltung delegieren.

Massgebend ist § 39 Gemeindegesetz (SAR 171.100).

§ 71

Haftung

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.

§ 72

Vollzug des Naturschutzes

- Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

1 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn die Umstände dies erfordern. Im öffentlichen Wald sind die auf den Naturschutz ausgerichteten Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festzulegen.

Bei der Anwendung ist der Rahmen der übergeordneten Gesetze zu beachten, insbesondere Art. 18c NHG.

- Nutzungsreglemente

2 Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement und der Abteilung Forstwirtschaft (soweit Wald betroffen ist) Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Naturschutzkommission ein.

§ 73

Gebührenordnung

Die Gebühren für die Tätigkeiten des Gemeinderates und der Verwaltung im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

- Bau- und Brandschutzgebührenreglement

Bezug: Bauverwaltung (siehe Seite II)

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGS- BESTIMMUNGEN

§ 74

Anwendung auf
hängige Baugesuche

1 Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

Aufhebung
bisherigen Rechts

2 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden

- die Bauordnung vom 24. 4. 1978 sowie die seither erfolgten Änderungen und
- die Nutzungsordnung Kulturland vom 7. 12. 1992 aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist vom Einwohnerrat am beschlossen worden.

Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde in Kraft.

Im Namen des Einwohnerrates Wohlen

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Vom Regierungsrat genehmigt am