

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2013

Mitwirkung vom 5. November 2012 bis 4. Dezember 2012

Öffentliche Auflage vom 19. August 2013 bis 17. September 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....
Franziska Winter

.....
Manuel Corpataux

Genehmigungsvermerk:

Februar 2014 / **Genehmigung**

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 6 Zonenübersicht	3
	§ 7 Dorfkernzone KE / D	4
	§ 8 Spezialzone Mühle SpM	5
	§ 9 Wohnzonen W2a / W2b / W3	5
	§ 10 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3	6
	§ 11 Gewerbezone G	7
	§ 12 Industriezone I	7
	§ 13 Industriezone mit Restriktionen IR	8
	§ 14 Industriezone für industrielle Nebenanlagen IN	8
	§ 15 Zone für Schaltanlagen S	9
	§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	9
	§ 17 Hochwassergefahrenzonen HWZ	9
	§ 18 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	10
3.2	Landwirtschaftszonen	10
	§ 19 Landwirtschaftszone	10
	§ 20 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.3	Schutzzonen	11
	§ 21 Naturschutzzonen Kulturland	11
	§ 22 Naturschutzzonen Wald	13
	§ 23 Uferschutzzone	14
3.4	Überlagerte Schutzzonen	15
	§ 24 Landschaftsschutzzone	15
3.5	Schutzobjekte	15
	§ 25 Naturobjekte	15
	§ 26 Kulturobjekte	16
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	17
	§ 27 Materialabbauzone	17
	§ 28 Übriges Gebiet	17
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	18
4.1	Störmass von Betrieben	18
	§ 29 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	18
4.2	Nettoladenfläche	18
	§ 30 Nettoladenfläche	18
4.3	Abstände	18
	§ 31 Gemeinde- und Privatstrassen	18
	§ 32 Kulturland	19
5	BAUVORSCHRIFTEN	19
5.1	Baureife und Erschliessung	19
	§ 33 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	19
5.2	Technische Bauvorschriften	19

§ 34	Allgemeine Anforderungen	19
§ 35	Energieeffizienz	20
5.3	Wohnhygiene	20
§ 36	Ausrichtung der Wohnungen	20
§ 37	Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	20
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
5.4	Ausstattung	21
§ 39	Velos / Kinderwagen	21
§ 40	Spielplätze	21
§ 41	Öffentlich zugänglicher Raum	21
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	22
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	22
§ 42	Allgemeine Anforderungen	22
§ 43	Brandruinen	22
§ 44	Baulücken	23
§ 45	Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	23
6.2	Umweltschutz	23
§ 46	Einwirkungen	23
§ 47	Lärmschutz	23
§ 48	Materialablagerungen	23
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	24
§ 49	Zuständigkeit	24
§ 50	Gebühren	24
§ 51	Vollzugsrichtlinien	24
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	24
§ 52	Übergangsbestimmung	24
§ 53	Aufhebung bisherigen Rechts	25
ANHANG I		26
	Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)	26
	Bauinventar	26
ANHANG II		28

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Die Bauzonenpläne (Ortsteil Kaisten im Massstab 1:2500 / Ortsteil Ittenthal im Massstab 1:2000) mit Eintrag der Hochwassergefahrenzonen gemäss Anhang und die Kulturlandpläne im Massstab 1:5000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

*Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung*

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

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 5 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-
planung*

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (Baugebiete 2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 6 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Gebäudelänge max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	KE / D	braun	(2)	○	○	○	○		III	§7
Spezialzone Mühle	SpM	braun schraffiert	(2)	○	○	○	○		III	§8
Wohnzone 2a	W2a	gelb	2	8	12	25	4		II	§9
Wohnzone 2b	W2b	orange	2	8	12	25	4	4 / 8	II	§9
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	2	9	13	35	4	4 / 8	III	§10
Wohnzone 3	W3	rot	3	11	15	35	5	10	II	§9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot schraffiert	3	12	16	45	5	10	III	§10
Gewerbezone	G	violett	○	(9)	(14)	(60)	○	○	III	§11
Industriezone	I	blau	○	(12) / (30)	○	○	○	○	IV	§12
Industriezone mit Restriktionen	IR	blau / grün schraffiert	○	(12)	○	(65)	○	○	IV	§13
Industriezone für industrielle Nebenanlagen	IN	grün / blau schraffiert	○	(5)	○	(25)	○	○	IV	§14
Zone für Schaltanlagen	S	blau / weiss schraffiert	○	○	○	○	○	○	IV	§15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	○	○	○	○	○	○	II	§16

² Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit " ° " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den Zonen D, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁵ In den Zonen W2b und WG2 gilt für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser ein grosser Grenzabstand von 4 m, für Mehrfamilienhäuser sowie für Betriebe (WG2) 8 m.

§ 7 *Dorfkernzone KE / D*

*Dorfkernzone
KE / D*

(Anhang I)

¹ Die Dorfkernzone KE / D dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist;
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist; für Gebäude gemäss Bauinventar - Anhang I / Gebäude in der Dorfkernzone - ist die Unzumutbarkeit mittels neutralem Fachgutachten zu belegen;
- c) das Grundstück gemäss den Anforderungen von Absatz 6 mit Neu- und Erweiterungsbauten einer verdichteten Bauweise zugeführt werden kann; davon ausgenommen sind die im Bauinventar erhobenen Gebäude in der Dorfkernzone gemäss Anhang I.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen darf in der Regel, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschoszahl, umgebaut und erneuert werden.

⁶ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁷ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁸ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat zwischen 35° und 45° zu betragen. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁹ Bauten und Anlagen nach § 49 BauV sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern, die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

¹⁰ Die Lage und Ausgestaltung von Parkieranlagen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

¹¹ Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

§ 8 Spezialzone Mühle SpM

Spezialzone Mühle
SpM
(Anhang I)

¹ Die Nutzungsart der Spezialzone Mühle SpM (Ortsteil Kaisten) entspricht der Nutzungsart der Dorfkernzone.

² Die ortsbildlich und landschaftlich ausserordentliche Lage der Mühle und ihrer Umgebung verlangt eine Bebauung, die sich harmonisch ins bestehende engere und weitere Orts- und Landschaftsbild einpasst und die eine schöne Beziehung zur Mühle (geschütztes Bauwerk) und zum Mühleweiher (erhaltenswertes Naturobjekt) schafft.

³ Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

§ 9 Wohnzonen W2a / W2b / W3

Wohnzonen
W2a / W2b / W3

¹ Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁵ Unmittelbar an die Dorfkernzone / Spezialzone Mühle (Ortsteil Kaisten) angrenzende Bauten sind für den Charakter des Ortsbildes mitentscheidend. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Baumasse ins Ortsbild einzupassen und müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung der Dorfkernzone / Spezialzone Mühle einfügen. Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

⁶ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen. Innerhalb des Ortsteils Ittenthal sind für Hauptgebäude in den Wohnzonen W2a und W2b nur Satteldächer zulässig.

⁷ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁸ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 10 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

Wohn- und
Gewerbebezonen
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

³ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁵ Unmittelbar an die Dorfkernzone / Spezialzone Mühle (Ortsteil Kaisten) angrenzende Bauten sind für den Charakter des Ortsbildes mitentscheidend. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Baumasse ins Ortsbild einzupassen und müssen sich nach den Kriterien von § 42 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung der Dorfkernzone / Spezialzone Mühle einfügen. Der Gemeinderat hat sich auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Fachleute des Ortsbildschutzes beraten zu lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

⁶ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁷ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁸ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 11 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m² pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 12 Industriezone I

Industriezone
I

¹ Die Industriezone I ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m² pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Ab- fällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe ohne Attikageschoss beträgt nördlich der Kantonsstrasse (K130) 12 m und südlich der Kantonsstrasse (K130) 30 m.

⁵ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbe- pflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁶ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁷ Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

⁸ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standorthei- mischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologi- sche Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

⁹ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaran- lagen zu nutzen.

§ 13 Industriezone mit Restriktionen IR

Industriezone mit
Restriktionen
IR

¹ Die Industriezone mit Restriktionen IR unterscheidet sich von der Industriezone I durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte grossgewerbliche resp. industrielle Nutzung.

² Mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind mit Grünanlagen zu versehen. Der besondere Charakter der Zone ist durch eine geeignete Bepflanzung hervorzuheben.

§ 14 Industriezone für industrielle Nebenanlagen IN

Industriezone für
industrielle Neben-
anlagen
IN

¹ Die Industriezone für industrielle Nebenanlagen IN ist für Neben- anlagen des Grossgewerbes und der Industrie in Verbindung mit Grün- anlagen bestimmt, welche in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkt sind.

² Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit grossgewerblichem und industriellem Charakter sind nicht gestattet.

³ Mindestens 50 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind mit Grünanlagen zu versehen.

⁴ Die ganze Zone ist derart zu gestalten, dass zusammen mit der Bestockung des Kaisterbachs ein möglichst ansprechendes Landschaftsbild entsteht. Dabei ist der Anlegung von Grünflächen mit standortheimischen Baum- und Strauchbepflanzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

§ 15 Zone für Schaltanlagen S

Zone für
Schaltanlagen
S

¹ Diese Zone ist bestimmt für den Bau von Schaltanlagen. Andere Bauten sind nicht zulässig.

² Der Abwasserkoeffizient darf im Maximum 0.1 betragen.

³ Entlang den dem Dorf zugewandten Zonenabgrenzungen (entlang den Wegparzellen Nr. 1418 und 1703) ist die Schaltanlage mit einem 10 Meter breiten Grüngürtel, bestehend aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen, zu bepflanzen.

§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

(Anhang I)

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

§ 17 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwasser-
gefahrenzonen
HWZ

(vgl. Anhang II)

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert und im Anhang II verbindlich festgesetzt. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 18 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)
(vgl. Anhang II)

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 19 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone
(Anhang I)

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

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

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

⁴ Die im Kulturlandplan dargestellte Aufforstungszone (Ortsteil Kaisten) wird aufgehoben.

§ 20 Bauten in der Landwirtschaftszone

*Bauten in der
Landwirtschaftszone*

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, namentlich Bauten und Anlagen, die dauernd bewohnt sind, an welchen grosse Folgeschäden auftreten können bzw. an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind sowie wer in hochwassergefährdeten Spezialzonen neue Nutzungen plant, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährliche Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich, wo vorhanden, die Gefahrenkarte Hochwasser, die Gefahrenhinweiskarte und der aktuelle Stand des Ereigniskatasters, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

3.3 Schutzzonen

§ 21 Naturschutzzonen Kulturland

*Naturschutzzonen
Kulturland*

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

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

³ In den Naturschutz-zonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das freie Laufen lassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutz-zonen nur betreten werden

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

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

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

⁷ Folgende Naturschutz-zonen werden ausgeschieden:

Ortsteil Kaisten:
 Naturschutz-zonen
 "Ankematt"
 "Heidebühl"

Ortsteil Ittenthal:
 Naturschutz-zone
 "Ruderalfläche Steigrueb"

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
orange	Nebeneinander verschiedenartiger Lebensräume (Lebensraummosaik)	Für die innerhalb der Naturschutz-zone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss den Bestimmungen der Schutz-zone / -objekte.
orange	Die alte "Steigrueb" ist Lebensraum seltener und geschützter Reptilien-, Insekten- und Vogelarten	Durch periodische Pflege ist einerseits der Verbuschung vorzubeugen, andererseits ist dadurch der Erhalt voll besonnener, vegetationsarmer Flächen sowie der Hecken und Gehölze in ihrer heutigen Ausdehnung sicherzustellen.

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Ortsteil Kaisten: Magerwiesen	gelb	Artenreiche Heuwiese	Heuschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Düngung Keine Beweidung
Ortsteil Ittenthal: Magerwiesen (M)			
Ortsteil Ittenthal: Magerweiden (W)	gelb	Artenreiche Weide	Keine Düngung Keine Dauerweide Keine Zufütterung

§ 22 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen
 Wald

Hinweis:

Die Naturschutzzonen Wald ersetzen die im Kulturlandplan eingetragenen "besonderen Waldstandorte". Die Ausdehnung / Abgrenzung der Naturschutzzonen Wald fehlt im Kulturlandplan. Sie kann jedoch in einem separaten, auf der Gemeindekanzlei aufliegenden Plan eingesehen werden.

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

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

³ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgedehnt:

	Darstellung (siehe Hinweis oben)	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Verträge mit der Abteilung Wald, Kanton Aargau
Ortsteil Kaisten: Besondere Waldstandorte "Chinzhalde" "Wasehalde" "Zwanghau" "Heidebühl" "Rhibord"	Naturschutzzone Wald	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen Alt- und Totholzanteil fördern	keine
Ortsteil Ittenthal: Besondere Waldstandorte "Buhalde" "Schinberghalde"				

	Darstellung (siehe Hinweis oben)	Schutzziele	Bewirtschaftung, Un- terhalt, Nutzungsein- schränkungen	Verträge mit der Ab- teilung Wald, Kanton Aargau
Ortsteil Kaisten: Eichenwaldreservat "Hardwald"	Eichenwaldreservat	Eichenreicher Laubmischwald	Schutz alter Eichen während 50 Jahren Eichen durch gezielte Durchforstungen fördern Begründung und Pflege von Eichenjungwald	Eichenwaldreservat Hardwald: Langfristige Verträge mit der OBG Kaisten, Ciba Spezialitätenchemie Kaisten AG (neu: BASF Kaisten AG) und Staatswald (alle Verträge gültig bis 30. November 2056)
Ortsteil Kaisten: Altholzinseln "Schinberg" "Blaue" "Wasehalde" "Balschlag" "Pflanzgarten" "Chinzhalde" "Ankematt"	Altholzinseln	Alt- und totholzreiche Wälder	Keine Bewirtschaftung während 50 Jahren Alterungs- und Zerfallprozesse werden zugelassen	Altholzinseln Schinberg, Blaue, Wasehalde, Balschlag, Pflanzgarten, Chinzhalde, Ankematt: Mehrere langfristige Verträge mit der OBG Kaisten (alle Verträge gültig bis 31. Dezember 2049)
Ortsteil Ittenthal: Altholzinsel "Schinberghalde"				Altholzinsel Schinberghalde (Vertrag gültig bis 30. September 2056)

§ 23 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 4 m (Baugebiet) resp. 3 m (Kulturland) auf. Gemessen wird ab der Gewässerparzellengrenze, bei nicht vermarkten Grenzen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand.

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation, namentlich durch Ablagerungen, Beweidung, Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecke / Ufer- oder Feldgehölz	grün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden / verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Hochstammobstgärten Markante Einzelbäume	Ortsteil Kaisten: kein Planeintrag Ortsteil Ittenthal: grün	Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Prägendes Element für Landschaftsbild Kulturrelikt	Bestand nach Möglichkeit erhalten Pflege auf lange Lebensdauer
Stehende Gewässer / Feuchtstandorte	blau	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Ortsteil Kaisten: Graureiherbrutplatz "Eichhard"	rot	Standort erhalten	Beschränkte Bewirtschaftung Zeitlich gestaffelte Nutzung der Horstbäume
Ortsteil Ittenthal: Geologische Besonderheiten	rot	Standort erhalten	Keine Beeinträchtigung in ihrer Eigenart und Ausformung Keine Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen

§ 26 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die nachfolgend speziell bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Bezeichnung	Beschreibung / Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
Ortsteil Kaisten		
KK1	Wegkreuz (1915)	KAI908D
KK2	Wegkreuz (1863)	KAI908E
KK3	Kreuz (1882)	KAI908F

Bezeichnung	Beschreibung / Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
KK4	Brunnen (1903)	KAI909A
KK5	Brunnen (1925)	KAI909B
KK6	Brunnen (1898)	KAI909C
KK7	Brunnen (1925)	KAI909D
KK8	Brunnen (1925)	KAI909E
Ortsteil Ittenthal		
KI1	Wegkreuz (1908)	ITT908A
KI2	Wegkreuz (1962)	ITT908D
KI3	Brunnen (19. Jh.)	ITT909A
KI4	Brunnen (1890)	ITT909B
KI5	Brunnen (19. Jh.)	ITT909C

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 27 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone dient der Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.).

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 28 Übriges Gebiet

Übriges Gebiet

¹ Im übrigen Gebiet (weisse Flächen) gelten bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Störmass von Betrieben

§ 29 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Nicht / mässig / stark
störende Betriebe

¹ Als nicht störend 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.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.

4.2 Nettoladenfläche

§ 30 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

4.3 Abstände

§ 31 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen
- c) 4 m für Erdsonden

§ 32 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen bis 2.40 m
- c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 2.40 m hoch erstellt werden

² Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 33 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 35 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

² Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

5.3 Wohnhygiene

§ 36 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung
der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 37 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen*

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 **Ausstattung**

§ 39 *Velos / Kinderwagen*

Velos / Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 40 *Spielplätze*

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist eine geeignete Spielfläche zu schaffen und freizuhalten.

² Spielplätze sind 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.

§ 41 *Öffentlich zugänglicher Raum*

*Öffentlich
zugänglicher Raum*

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die fachliche Begleitung der Bauausführung verlangen.

§ 43 Brandruinen

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 44 Baulücken

Baulücken

¹ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 45 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

*Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen*

¹ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen müssen sich dezent in das Ortsbild einpassen. Auf dem Dach montierte Parabolspiegel sind nicht zulässig.

6.2 Umweltschutz

§ 46 Einwirkungen

Einwirkungen

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

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 47 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

§ 48 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

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

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 49 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 50 Gebühren

Gebühren

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

§ 51 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 52 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

³ Die in Anhang I enthaltenen Objekte, die nicht durch § 7 BNO erfasst werden, sind bis zur definitiven Umsetzung des Bauinventars im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundsätzlich zu erhalten. Die Beurteilung allfälliger baulicher Massnahmen hat bis zur definitiven Umsetzung mittels unabhängiger Fachbegutachtung auf der Basis des Bauinventars zu erfolgen.

§ 53 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bau- und Nutzungsordnung (Ortsteil Kaisten) vom 11. Juni 1999
- Bau- und Nutzungsordnung (Ortsteil Ittenthal) vom 27. November 1992

Auftragsnummer	09.01.154	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter	
Verfassungsdatum	Februar 2014	Kontrolle
Druckdatum / -initialen	13.02.2014 / SG	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Kaisten\01\154\Planung\6_Genehmigung\BNO_Kaisten_Genehmigung_Feb2014.doc	

ANHANG I

Denkmalschutz (kantonale Schutzobjekte)

Denkmalschutz-
 objekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr. (Koordinaten)	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
KAI001	Röm.-kath. Pfarrkirche (1716/17)	Kirchrain	145	260
KAI002	Kapelle St. Wendelin (1672)	Kaisterstrasse	178	524
KAI003	Stiftsmühle Kloster Säckingen (1789)	Mühliweg 10	1	33

Bauinventar

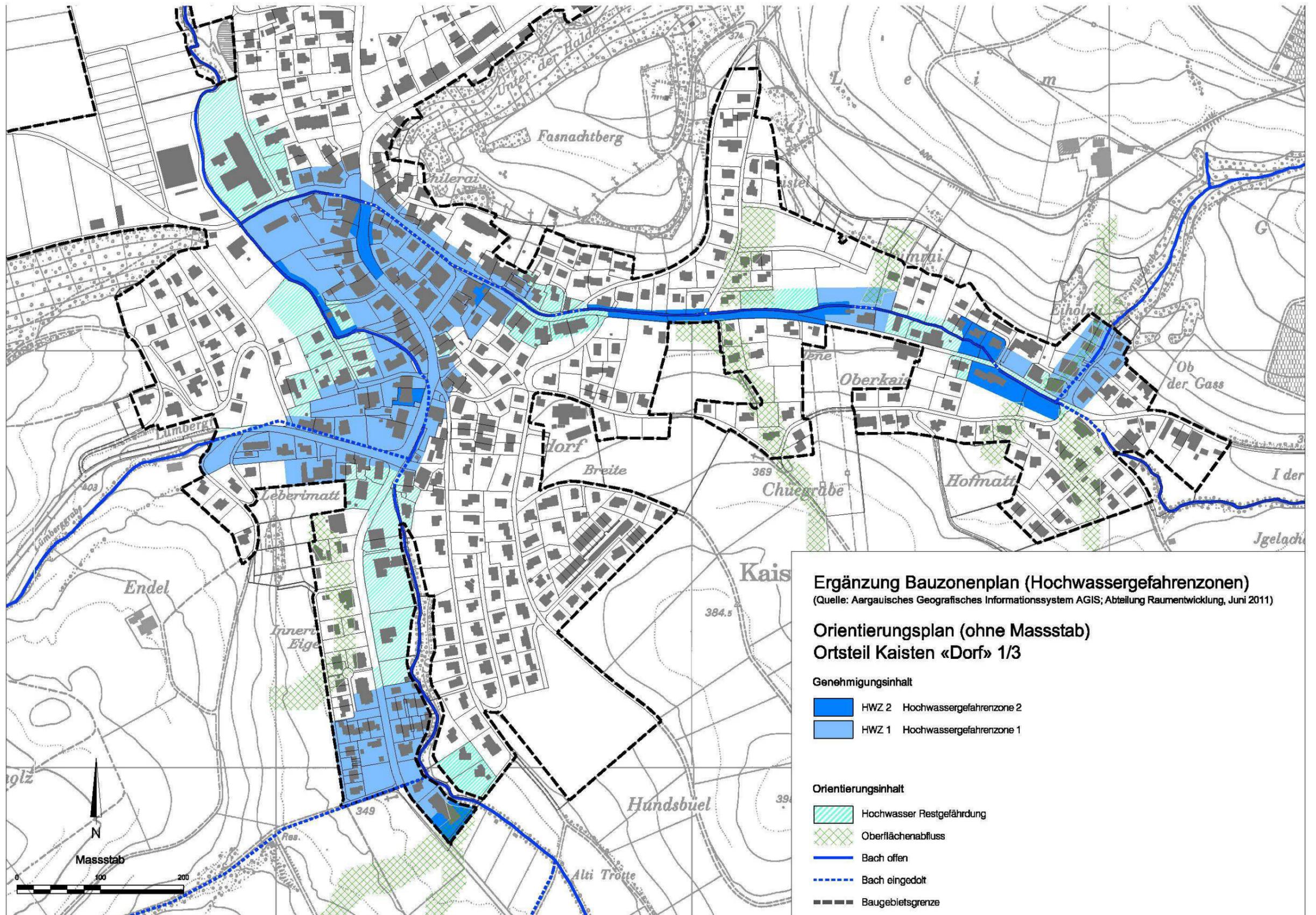
Bauinventarobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr. (Koordinaten)	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
Ortsteil Kaisten				
KAI902	Bäuerlicher Vielzweckbau (1869)	Dorfstrasse 6	41	193
KAI904	Kapelle mit Lourdes-Grotte (1892)	Fasnachtberg	174	1233
KAI905	Burgstelle Chaistel (12.Jh.)	Fasnachtberg, Chaistel	---	1172
KAI906	Bäuerlicher Vielzweckbau (1780)	Tüttigrabenweg 1	154	945
KAI907	Bäuerlicher Vielzweckbau (1835)	Kaistenberg	168	737
KAI910	Schulhaus (1912-13)	Wuermatt 1	209	43
KAI911	Bäuerlicher Vielzweckbau (18.Jh.)	Herrengasse 1	81	139
KAI912	Bäuerlicher Vielzweckbau (18.Jh.)	Herrengasse 3	80	134
KAI913	Schmiede (1907)	Heubergstrasse / Lindengasse	199	280
KAI918	Eisenröststadel (16./17.Jh.)	Seematt / Seehübel		

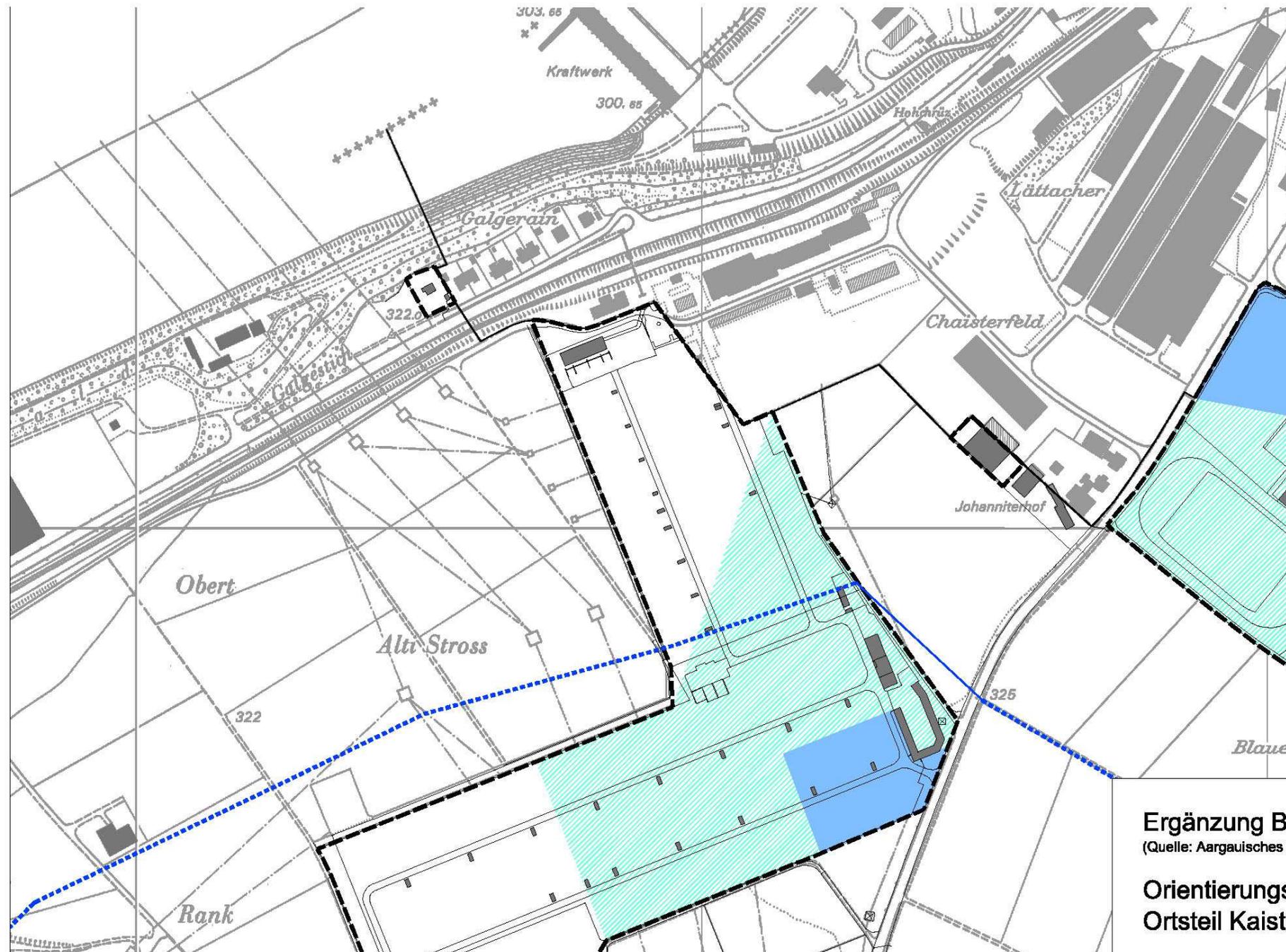
Nr.	Objekt	Strasse / Nr. (Koordinaten)	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
Ortsteil Ittenthal				
ITT901	Kath. Pfarrkirche (1706 / 1812)	Kirchhof	1248	2077
ITT902	Bäuerlicher Vielzweckbau (18.Jh.)	Kirchweg 50	1250	2085
ITT903	Bäuerlicher Vielzweckbau (Kern von 1581)	Hauptstrasse 39	1239, 1240	2082
ITT904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1867)	Hauptstrasse 28	1228	2055
ITT907	Altes Schulhaus (1843)	Kirchweg 43	1243	2079
KAI914	Bäuerlicher Vielzweckbau (18.Jh.)	Ittenthalerstrasse 30	1230	2057
KAI915	Ländlicher Oberschichtbau (16./17.Jh.)	Ittenthalerstrasse 16	1259	2047
KAI916	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Kirchstrasse 45A, Kirchstrasse 45B	1247, 1246	2071, 2070
KAI917	Trafohäuschen (1916)	Oberes Gässli / Hübelstrasse	1264	2012

ANHANG II

Hochwasser-
gefahrenzonen
(Ortsteil Kaisten
«Dorf»)

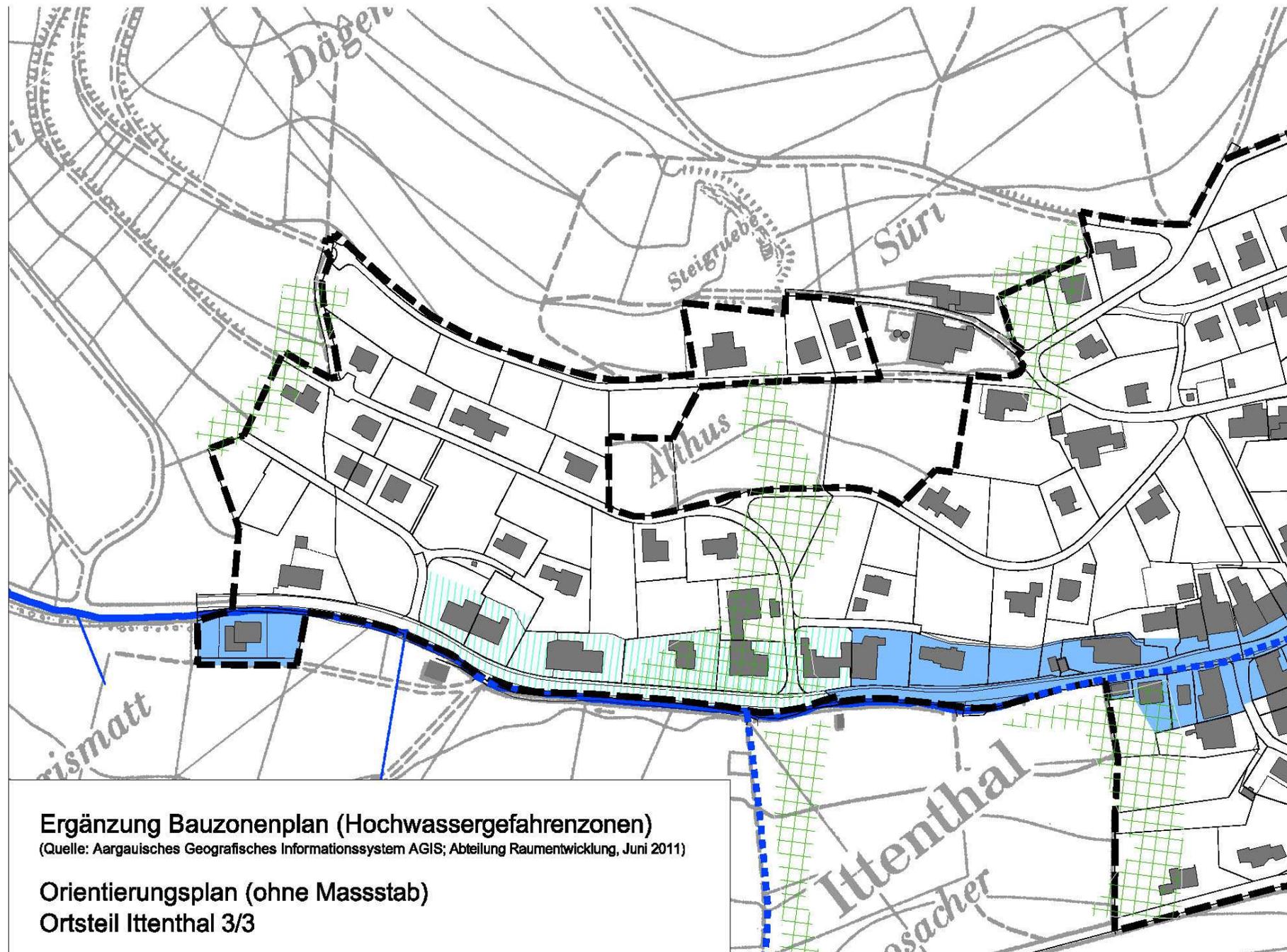


Hochwasser-
gefahrenzonen
(Ortsteil Kaisten
«Blauen»)



Ergänzung B
(Quelle: Aargauisches
Orientierungs
Ortsteil Kaist

Hochwasser-
gefahrenzonen
(Ortsteil Ittenthal)



Ergänzung Bauzonenplan (Hochwassergefahrenzonen)

(Quelle: Aargauisches Geografisches Informationssystem AGIS; Abteilung Raumentwicklung, Juni 2011)

Orientierungsplan (ohne Massstab)

Ortsteil Ittenthal 3/3