



Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung:	1. - 26. September 2008
Vorprüfungsbericht:	11. September 2009
Öffentliche Auflage:	13. Oktober - 11. November 2009
Beschluss Gemeindeversammlung:	10. Juni 2010
Gemeindeamann:	Gemeindeschreiber
<i>Brigitte Schnyder</i>	<i>Christian Wernli</i>

Genehmigung:

Genehmigt durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. September 2010

Der Staatsschreiber:

Peter Grünenfelder

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente

§ 1	Inhalt, Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht, Handbuch BNR	3
§ 3	Weitere Planungsinstrumente	3
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	3

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5	Bauzonen	4
§ 6	Dorfzone DK, Allgemeine Bestimmungen	4
§ 7	Dorfzone DK , Bauweise	5
§ 8	Wohnzonen W2, W3	5
§ 9	Wohn-und Arbeitszonen WA2, WA3	6
§ 10	Arbeitszone A	6
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	7
§ 12	Uferschutzzone	7

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 13	Landwirtschaftszone	7
§ 14	Bauten in der Landwirtschaftszone	8
§ 15	Speziallandwirtschaftszone SPZ	8

2.3 Schutzzonen

§ 16	Naturschutzzone	8
§ 17	Naturschutzzone Wald	9
§ 18	Vernetzungszone	10

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19	Landschaftsschutzzone	11
------	-----------------------	----

2.5 Schutzobjekte

§ 20	Naturobjekte	11
§ 21	Kulturobjekte	12

2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22	Familiengartenzone	12
------	--------------------	----

3.	Definitionen und Bauvorschriften	
§ 23	Ausnützungsziffer	12
§ 24	Grünflächenziffer	12
§ 25	Abstand gegenüber dem Kulturland	13
§ 26	Ungleichverteilung der Grenzabstände	13
§ 27	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	13
§ 28	Stützmauern	13
§ 29	Einfriedigungen	14
§ 30	Arealüberbauungen	14
§ 31	Gewerbe	14
§ 32	Benützung von Privateigentum	15
§ 33	Allgemeine Anforderungen	15
§ 34	Energiesparmassnahmen	15
§ 35	Ausrichtung der Wohnungen	16
§ 36	Raumhöhe, Fenstergrössen, Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Velos, Kinderwagen	16
§ 37	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
§ 38	Anordnung der Parkplätze	16
§ 39	Spielplätze	17
4.	Schutzvorschriften	
§ 40	Gestaltung von Bauten und Anlagen	17
§ 41	Aussenraumgestaltung	18
§ 42	Lärmschutz	18
§ 43	Lichtimmissionen	18
§ 44	Hochwasserschutz	19
5.	Vollzug und Verfahren	
§ 45	Zuständigkeit	19
§ 46	Gebührenreglement	19
§ 47	Vollzugsrichtlinien	19
6.	Schluss- und Übergangsbestimmung	
§ 48	Aufhebung bisherigen Rechts	20
7.	Stichwortverzeichnis	21

1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

Handbuch BNR

² Hinweise zur Auslegung des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 3

Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Quartierbeschriebe, Richtpläne und dgl. sind behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierte Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gestaltungsplan für die Arbeitszone Süd / ehemaliges RCI-Areal bezweckt:

- Gesamtkoordination der Arealplanung über die Gemeindegrenze hinweg
- Koordinierte Erschliessungslösung für das Gesamtareal inkl. öffentlicher Verkehr, Rad- und Fusswege inkl. Mobilitätskonzept (Bewirtschaftung Parkplätze, Mitfinanzierung ÖV usw.)
- Sichern einer haushälterischen Nutzung des Bodens unter Ausnützung von mindestens 80% des Potentials gemäss § 5 BNO (BZ)
- Auf die Kapazität des Verkehrsnetzes abgestimmte Nutzungsvorschriften
- Festlegen Gesamtzahl Parkplätze oder Fahrten inkl. Regelung der internen Zuteilung von Teilkontingenten
- Ortsbaulich verträglicher Übergang zum nördlich angrenzenden Wohnquartier (abgestufte Gebäudehöhen/Abstände)
- Sichern einer angemessenen Durchgrünung/ökologischer Ausgleichsflächen
- Versorgungs- und Erholungseinrichtungen für das Personal

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	Vollge- schosse	Nutzungszi- fern	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone DK	2*	-	7.50 m*	12.00 m*	4.00 m*	-	III	§ 6/7
Wohnzone 3 W3	3	AZ: 0.70 GZ: 0.40	9.50 m	12.50 m	6.00 m	9.00 m	II	§ 8
Wohnzone 2 W2	2	AZ: 0.40 GZ: 0.40	7.50 m	9.50 m	4.00 m	--	II	§ 8
Wohn- und Arbeits- zone 3 WA3	3	AZ: 0.70 GZ: 0.25	9.50 m	12.50 m	6.00 m	9.00 m	III	§ 9
Wohn- und Arbeits- zone 2 WA2	2	AZ: 0.50 GZ: 0.25	7.50 m	9.50 m	4.00 m	--	III	§ 9
Arbeitszone A	-	BZ: 4.00 GZ: 0.25	16 m*	**	** / § 10 Abs. 2	-	III	§ 10
Zone für öffentl. Bau- ten und Anlagen ÖBA	-	-	**	**	**	-	III	§ 11

Nutzungsziffern: AZ: Ausnutzungsziffer, BZ: Baumassenziffer, GZ: Grünflächenziffer

² Die mit * bezeichneten Masse sind Richtwerte. Es gilt § 7 Abs. 1.

³ Die mit ** bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ In den Zonen DK, WA3 und WA2 dürfen zu mehr als 50% gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen. In diesem Fall erhöht sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe um 1.00 m.

⁶ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

Dorfkernzone DK,
Allgemeine Bestim-
mungen

¹ Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des historischen Dorfkerns zu einem attraktiven und für die Gemeinde charakteristischen Zentrumsbereich.

² Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Im Erdgeschoss von Gebäuden mit direktem Bezug zum Einmündungsbereich Holzgasse/ Hauptstrasse sind Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und dgl. anzuordnen. Unter Abwägung der betroffenen Interessen kann der Gemeinderat in Einzelfällen andere Nutzungen zulassen.

³ Bestehende Bauten sind, soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten. Um- und Neubauten haben die Siedlungsstruktur und die charakteristischen Merkmale des Dorfkerns in ihrer architektonischen Gestaltung, der volumetrischen Erscheinung sowie in der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum zu unterstützen und zeitgemäss zu ergänzen.

§ 7

*Dorfkernzone DK,
Bauweise*

¹ Die zulässigen Gebäudemasse und Abstände werden vom Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen festgelegt. Im Interesse einer gestalterisch und ortsbaulich besseren Lösung darf er von den Richtmassen gemäss § 4 abweichen oder den Zusammenbau verlangen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfkerncharakter zu gestalten (Gärten und Vorgärten mit Einfriedungen, Vorplätze und Einzelbäume, Abstellanlagen). Es sind gemeinschaftliche Parkieranlagen anzustreben.

² Dächer entlang der Holzgasse sind bei Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdächer mit Ziegeleindeckung auszubilden. Klein- und Anbauten sowie Gebäude in den übrigen Bereichen der Dorfkernezone können andere Dachformen aufweisen. Bei geneigten Dächern sind Aufbauten, Fenster und Schrägverglasungen nur soweit gestattet, als sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

³ Bauten sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Dorfkerns sorgfältig zu gestalten. Der Gemeinderat kann ergänzende Auflagen bezüglich Materialien, Farbgebung, Aussenraumgestaltung usw. erlassen. Störende Bauten und Anlagen, namentlich Einzelgaragen, grössere Terrainveränderungen, grossflächige oberirdische Parkieranlagen und auffällige Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig.

⁴ Der Gemeinderat legt die zulässigen Baumasse und Randbedingungen in der Dorfkernezone fest. Bei Bauvorhaben ist frühzeitig mit ihm in Kontakt zu treten. Er kann auf Verlangen einen Vorentscheid erlassen. Es sind die zum Entscheid erforderlichen Unterlagen sowie ein Modelleinsatz des geplanten Volumens im Mst. 1:500 vorzulegen.

⁵ Die Gemeinde vermittelt für Bauten in der Dorfkernezone auf Wunsch eine Fachberatung.

§ 8

Wohnzonen W2, W3

¹ Die Wohnzonen W3 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

³ Gegenüber Einfamilienhäusern, die vor dem 09.12.1960 bewilligt wurden, ist beim Bau von dreigeschossigen Gebäuden eine Vergrösserung des kleinen Grenzabstandes um 2.00 m vorzunehmen. Der Gebäudeabstand gegenüber diesen Einfamilienhäusern muss unabhängig von den Massvorschriften gemäss § 5 mindestens 12.00 m betragen.

⁴ In der Wohnzone W2 sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohneinheiten nicht zulässig.

§ 9

Wohn- und Arbeitszonen WA 2, WA 3

¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, sofern die Quartierstruktur durch eine angemessene Dimensionierung bzw. Gliederung der Baumassen erhalten bleibt. Unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht zulässig sind reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Verkaufsgeschäfte mit mehr als 800 m² Nettoverkaufsfläche.

² Innerhalb des NIS-Abstandsbereichs von Hochspannungsleitungen sind reine Lagerbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 800 m² im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

³ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 ist der Neubau freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Bauformen bebaut werden können.

⁴ Für bestehende Einfamilienhäuser (inkl. Ersatzbauten) mit maximal 2 Geschossen gelten mit Ausnahme der Empfindlichkeitsstufe die Vorschriften der Wohnzone W2

⁵ Gegenüber der angrenzenden Einfamilienhauszone oder gegenüber Einfamilienhäusern, die vor dem 09.12.1960 bewilligt wurden, ist beim Bau von dreigeschossigen Gebäuden eine Vergrösserung des kleinen Grenzabstandes um 2.00 m vorzunehmen.

§ 10

Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 200 m² sind nicht zulässig. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Anlagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

² Der Gemeinderat legt die Abstände unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen beträgt der Abstand für Bauten bis 8.00 m Höhe minimal 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist das Mass um die halbe Mehrhöhe zu vergrössern.

³ Die Anzahl der in der Arbeitszone realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann den reduzierten Bedarf aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs zusätzlich abmindern.

§ 11

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA*

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung des Süessbaches und der Böschungen inkl. Bestockung und standorttypischer Vegetation.

² Die Uferschutzzone ist von allen zonenfremden Bauten (und Anlagen) freizuhalten. Bestehende standorttypisch Ufergehölze sind zu erhalten und ihr Bestand ist - ergänzt mit Hochstaudenfluren - auszudehnen.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 13

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen, insbesondere der Energiegewinnung aus Biomasse, richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Anlagen und Massnahmen zum ökologischen Ausgleich und zur Umsetzung des Landschaftsentwicklungsprogramms (LEP) bis 50 Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

§ 14

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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen 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 entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Speziallandwirtschaftszone SPZ

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SPZ ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinaus gehenden Produktion pflanzlicher Erzeugnisse dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind sowie keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Neue Bauten erfordern einen Gestaltungsplan. Sie sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Siedlungsrandes sorgfältig zu gestalten. Im übrigen gilt § 14, Abs. 1 und 2.

⁴ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung von standorttypischen Lebensräumen.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Hochbauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Massnahmen im Rahmen der Schutz- und Wirkungsziele können bewilligt werden.

³ Detaillierte Nutzungsbestimmungen werden im Reglement zum Vollzug Naturschutz festgelegt. Vorbehalten bleiben abweichende Nutzungsbestimmungen in Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschaftenden.

⁴ Folgende Naturschutzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Trockene Magerwiese	Artenreiche trockene Magerwiesen (Halbtrockenrasen bis Fromentalwiesen).	- Wiesen mit 1 bis 2 Nutzungen in der Regel ab 15. Juni. Unterhaltsdetails in den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung NKB richten sich nach den Pflegeplänen.
Eiteberg NKB 160 (inkl Wald) Münzenstal NKB 117 Scheibenstand		- Gemäss Pflegekonzept Eiteberg: NKB 160 Chilholz - Gemäss Pflegekonzept Münzenstal NKB 117
Eiteberg kommunal Schützenhaus	Artenreiche Heuwiesen (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Minimal 2 Nutzungen ab 1. Juni. Keine Zufütterung. M = Hofmist erlaubt, W = Weide erlaubt
Feuchtgebiet Krähenmoos	Feuchtwiese mit Bächlein, Laichgewässern und Gehölzen	- Gemäss Unterhaltskonzept Krähenmoos; Streueschnitt der Seggenwiese ab 1. September, übrige Flächen mit 2 Schnitten ab 15. Juni.

§ 17

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung von seltenen Waldstandorten und besonderen Waldstrukturen als standorttypische Lebensräume sowie deren Charakterarten. .

² Soweit nachstehend oder in privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschaftenden nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Untergrundstrukturen und Totholz sind zu belassen. Für Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die auf die Schutz- und Wirkungsziele ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald im Reglement zum Vollzug Naturschutz festgelegt

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

<i>Zone/Gebiet</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
1 Binsenweiher	Spezialreservat	Naturgemäss bestockte Weiherumgebung mit Pionier- und Weichhölzern und dichter Strauch- und Krautvegetation. Amphibienlaichgewässer mit optimaler Besonnung und Gewässerstruktur. Erholungsbetrieb eindämmen auch südlichen Weiherbereich. Zielsetzung Spezialreservat, Erhalt als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.
2 Bulligraben	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Lichter Waldmeister-Buchenwald mit Hochstaudenunterwuchs um die Amphibienlaichgewässer und im Grabenbereich	Gewässerumgebung mit lichtem Bestand an Pionier- und Weichhölzern und dichter Krautvegetation. Amphibienlaichgewässer mit optimaler Besonnung.
3 Huserholz	Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung im Wald. Lichter bis lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Eichen und Buchen sowie eingesprengten Föhren.	Eichen erhalten und fördern, Lärchen nutzen, Waldrandstufung.

<i>Zone/Gebiet</i>	<i>Schutz- und Wirkungsziele</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
4 Weidehölzli	Naturschutzzone von kantonalen Bedeutung im Wald. Lockerer totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Buchen und Eichen.	Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe). Höhlenbäume und Überhälter erhalten. Fichten und Thuja z.G. von Laubholz entfernen. Waldrandstufungen.
5 Vorder Scherzberg	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Lockerer totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Buchen, und eingesprengten Föhren.	Grosskronige Buchen und Föhren sowie Mehlbeere und Kirschbaum fördern, Fichten nutzen. Liegendes und stehendes Totholz belassen. Waldrandstufungen weiterführen. Beschränkung der Freizeitnutzung auf unmittelbare Gebäudeumgebung.
6 Oberes Chilholz	Altholzinsel / Waldreservat. Unbeeinflusster Buchenwald unterschiedlicher Ausprägung. Vertraglich gesichert bis 2048	Keine waldbaulichen Eingriffe ausser zur Förderung der Eiben und zur Besonnung der Kleinstrukturen.
7 Schmidells	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Kalkbuchenwald mit eingesprengten Föhren, Eichen und Eiben.	Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe), Höhlenbäume erhalten. Eiben, Föhren und Mehlbereren fördern.
8 Münzentäl	Naturschutzzone von kantonalen Bedeutung im Wald. Lichter Buchenwald mit offenen Kretenbereichen und Steinstrukturen.	Einzelbaumnutzung zur Freistellung der Kretenbereiche. Eiben, Föhren und Ulmen fördern.
9 Weide	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Hallenbuchenwald	Förderung grosskroniger Buchen. Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe). Höhlenbäume und Überhälter erhalten. Waldrandstufungen weiterführen.
10 Rothübel	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Lockerer totholzreicher Laubmischwald/Kalkbuchenwald mit grosskronigen Buchen, Eichen und offenen Kretenbereichen.	Eichen, Buchen und Föhren erhalten und fördern. Waldrandstufungen weiterführen. Entfernung Grüngutdeponie.

§ 18

Vernetzungszone

¹ Die Vernetzungszone dient der Vernetzung lokaler und regionaler Naturräume.

² Die Vernetzungszone ist in Abstimmung auf die Ziele des Landschaftsentwicklungsplans (LEP) und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) so zu gestalten, dass ihre Vernetzungsfunktion möglichst gut und ohne Unterbrüche bzw. wesentliche Hindernisse gewährleistet ist. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es sich um für den Bahn- bzw. Strassenbetrieb notwendige Einrichtungen handelt.

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen verboten.

² Unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen bestimmt sich die zulässige Nutzung nach § 13 Abs. 1.

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

2.5 Schutzobjekte

§ 20

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen weder beseitigt noch flächenmässig reduziert werden. Ihr Unterhalt richtet sich nach den Schutz- und Wirkungszielen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutz-und Wirkungsziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke (inkl. 3m Saumstreifen)	Artenreiche Trittsteine im Kulturland und Vernetzungselemente zwischen Wald und Kulturland	Arten- und Strukturereichtum fördern. Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen. Alternierender, abschnittweiser Saumschnitt
Hochstammobstbestand	Landschaftsbild, Markierung Siedlungsrand	Absterbende Bäume bis zum natürlichen Zerfall belassen und durch Hochstammobstsorten ersetzen.
Einzelbaum / Baumreihe	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturerlement, Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer. Bis zum natürlichen Abgang stehen lassen, Ersatz durch standorttypischen Baum.
Naturobjekte	Schutz-und Wirkungsziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Stehendes Gewässer	Laichgewässer mit Feuchtgebietumgebung	Periodische Wiederherstellung offener Wasserflächen. Kein Baden, Fischen sowie Einsetzen von standortfremden Arten.
Geologisches Objekt	Geologische Anschauungsobjekte	Geologische Formationen sichtbar halten.

³ Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen im Rahmen der Zielsetzungen des Landschaftsentwicklungsplans (LEP) und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK).

§ 21

Kulturobjekte

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

2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Familiengartenzone

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Familiengartenzone kann für die freizeitliche gartenbauliche Nutzung als Familiengarten genutzt werden. Nach Beendigung der Nutzung als Familiengarten ist die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

² Pro Pachteinheit ist ein Gerätehaus gestattet. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

3. Definitionen und Bauvorschriften

§ 23

Ausnützungsziffer

¹ Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist.

² Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone u. dergl.) kann die Ausnützungsziffer um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden.

§ 24

Grünflächenziffer

¹ Anrechenbare Grünflächen sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten bzw. zu erhalten und zu bepflanzen (Magerwiesen, Hecken, Hochstamm-bäume u. dgl.). In der Arbeitszone sind sie zwingend als ökologische Ausgleichsflächen zu bepflanzen und so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

² Sie sind so anzulegen, dass

- sie die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild fördern
- sie die Bestrebungen von LEP und LEK innerhalb der Bauzone ergänzen.

³ Ergänzend zu den kantonalen Bestimmungen können folgende Elemente in die Berechnung der Grünflächenziffer einbezogen werden:

- Begrünte Flachdächer zu 1/3, sie dürfen insgesamt jedoch nicht mehr als die Hälfte der geforderten Grünfläche ausmachen.
- Hochstämmige Laubbäume (Äquivalent zu 25 m² Grünfläche)
- Naturnah gestaltete Wasserflächen wie Teiche und dgl.

§ 25

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 26

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 27

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit einem zu geringen Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Vorschriften rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 28

Stützmauern

¹ Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1.50 m aufweisen. Abweichungen sind möglich, sofern sie technisch unumgänglich sind oder in Verbindung mit einem Gebäude stehen und als Gesamtkonzept eine gute architektonische Lösung darstellen.

² Bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen sie an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern, solche ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen.

³ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen haben Stützmauern einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand entfällt, wenn die Mauer an eine Geh- oder Radwegfläche grenzt.

§ 29

Einfriedigungen

¹ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

² Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ist für Einfriedigungen in Form von Gehölzen mit einer Höhe von maximal 1.30 m in der Regel kein Strassenabstand einzuhalten. Bei engen Fahrbahnverhältnissen kann der Gemeinderat jedoch einen Abstand von minimal 0.30 m verlangen. Im übrigen gelten die kantonalen Abstandsbestimmungen.

³ Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

§ 30

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, W2, WA3 und WA2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	W3	W2	WA3	WA2
Min. NBF	2'000 m ²	2'000 m ²	2'000 m ²	2'000 m ²
Max. AZ	0.80	0.45	0.80	0.60

² In den Zonen W3, WA 2 und WA 3 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern die entsprechenden Bauten kein darüber liegendes Attika- oder zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss aufweisen.

³ Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen (§ 21 Abs. 3 A-BauV). Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gute Lösungen bewilligen.

§ 31

Gewerbe

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- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr oder übermässige Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- oder ideelle Emissionen verursachen, gelten als stark störend.

§ 32

Benützung von Privateigentum

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

² Die Gemeinde kann 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 liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

§ 33

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 34

Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern der Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll oder zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Nutzungsziffern überschritten werden.

³ Gebäude, die den Minergie P-Standard oder nachfolgende Standards mit mindestens gleichwertiger Energieeffizienz erfüllen, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %. Dieser Bonus kann nicht mit demjenigen für Arealüberbauungen kumuliert werden.

⁴ Der Gemeinderat kann für Bauten und Anlagen mit erheblicher Abwärme gestützt auf § 7 EnergieG ein Energiekonzept verlangen, das eine möglichst rationelle und umweltschonende Energienutzung nachweist.

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 36

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

Raumhöhe: Mind. 2.30 m auf mind. 50 % der Fläche

Fenstergrössen

Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche, mindestens 0.80 m² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum innerhalb der Wohnung: mind. 4 m²
- 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).

Velos, Kinderwagen

³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 38

Anordnung der Parkplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen kann der Gemeinderat verlangen, dass die Abstellplätze in angemessenem Verhältnis unterirdisch angeordnet werden. Sammelgaragen sind anzustreben.

§ 39

Spielplätze

Die Grösse gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsflächen hat bei Mehrfamilienhäusern gesamthaft mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen, mindestens jedoch 100 m². Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und Schulpflichtige zu trennen.

4. Schutzvorschriften

§ 40

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Der Gemeinderat beurteilt Gesuche nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung
- b) Grösse, Form und Gliederung der Baukuben
- c) Dach- und Fassadengestaltung
- d) Materialwahl, Farbe
- e) Terrain- und Umgebungsgestaltung

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

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

³ Quartierbeschriebe bilden - soweit vorhanden - Hilfsmittel bei der Planung und Beurteilung ortsbaulicher Aspekte von Bauvorhaben. Sie sind insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen beizuziehen.

⁴ Am Siedlungsrand sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen. Es sind vorwiegend standorttypische Gestaltungselemente und einheimische Gehölze und Stauden zu verwenden, welche die LEP- und LEK-Massnahmen unterstützen.

⁵ Mit Ausnahme begehbare Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zu begrünen.

§ 41

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

³ Bei Terraindifferenzen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich Böschungen mit einer Neigung von maximal 2:3 bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Für Grundstücke am Rand des Baugebietes gilt § 41 Abs. 4. Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

⁵ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Rollstuhlgängigkeit Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

⁶ Öffentliche Räume und Areale sind ihrer Funktion entsprechend besonders sorgfältig zu gestalten. Beim Neubau oder der Umgestaltung von Strassen sind das Verkehrsregime und die baulichen Massnahmen aufeinander abzustimmen.

§ 42

Soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw. im Sinne der Vorsorge erhöhen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 43

Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu vermeiden. Der Betrieb von Skybeamern ist verboten.

§ 44

Hochwasserschutz

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

5. Vollzug und Verfahren

§ 45

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 beziehen.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Baugesuchen, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 46

Gebührenreglement

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

§ 47

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zum Vollzug Naturschutz sowie weitere Reglemente oder Richtlinien nach Bedarf.

6. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird diejenige vom 6. Juni 1997 bzw. 28. November 2002 aufgehoben. Gleichzeitig werden der Bauzonen- und der Kulturlandplan vom 22. November 1992 inklusive der nachträglichen Teiländerungen bis 5. März 2003 aufgehoben.

7. Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis zu baurechtlichen Erlassen

Abkürzungen:

Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993	BauG
Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994	ABauV
Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979	RPG
Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000	RPV
Baugesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983	USG
Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986	LSV
Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985	LRV
Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hausen vom 10. Juni 2010	BNO
Baugebührenreglement der Gemeinde Hausen	BGR

A abbruch / Beseitigung von Bauten	§ 59 BauG
Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 41 BNO, .
Abstände	§§ 47, 48, 111, 127 BauG, §§ 17,20 ABauV, § 5 BNO
Abstände gegenüber Strassen	§ 111 BauG
Abstand gegenüber dem Kulturland	§ 25 BNO
Abstellplätze.....	§§ 55-58 BauG; §§ 25-26 ABauV §§ 38, 30 BNO
Abstellräume.....	§ 36 BNO
Allgemeine Anforderungen (an das Bauen)	§ 52 BauG, § 33 BNO
Anbauten	s. Klein- und Anbauten
Arbeitszone A	§ 10 BNO, Masse: § 5 BNO
Arealüberbauungen	§ 21 und § 21a ABauV, § 30 BNO;
Attikageschosse	§ 23 BNO, § 16a ABauV
Auflage Baugesuch	§ 60 BauG 24
Ausgediente Fahrzeuge.....	§ 43 BauG
Ausnahmen.....	§§ 67, 67a, 69 BauG
Ausnützungsverschiebung	§ 9 ABauV
Ausnützungsziffer	§ 50 BauG, §§ 9, 10a ABauV, §§ 5, 23, 30 BNO
Ausrichtung von Wohnungen	§ 35 BNO
Aussenraumgestaltung	§§ 41 BNO, § 42 BauG
Attikageschoss	§ 16a ABauV, § 23 BNO

B alkone	§ 36 BNO
Baubeginn	§ 39 ABauV
Baubewilligungsverfahren.....	§ 59-66 BauG, §§ 27-41 ABauV, § 45 BNO
Baubewilligungspflicht	§ 59 BauG, § 30 ABauV
Bauprofile, Baugespann	§ 34 ABauV
Baugesuch	§ 60 BauG, §§ 31 - 34 ABauV
Baukontrollen.....	§ 159 BauG, § 40 ABauV
Baulinien	§ 1b ABauV
Baumassenziffer	§ 10 ABauV, § 5 BNO
Baureife	§ 32 ff. BauG
Bausperre	§§ 30, 31 BauG
Bauten (Definition)	§ 6 BauG
Bauten in der Landwirtschaftszone	§ 14 BNO, RPG, RPV
Bauzonen.....	§ 5 BNO, Bauzonenplan
Behindertengerechtes Bauen	§ 53 BauG, §§ 23, 23a ABauV
Beiträge an Erschliessung	§§ 34-38, 88 BauG
Benützung von Privateigentum	§ 32 BNO
Benützung öffentlichen Grundes	§ 103 BauG, § 44 ABauV

Bepflanzung	§ 40, 41 BNO
Beschaffenheit von Bauten	§ 52 BauG
Besucherparkplätze	§§ 25, 26b ABauV §§ 38, 30 BNO
Besitzstandsgarantie	§ 68 BauG
Beschwerden (Baubewilligungsverfahren)	§ 41 ABauV
Bezug von Wohn- und Arbeitsräumen	§ 37 BNO
Böschungen	§ 19 ABauV
Bruttogeschossfläche	§ 9 ABauV

D achaufbauten und -einschnitte	§ 16 ABauV
Dachbegrünung	§ 40 BNO
Dachgeschoss	§ 15 ABauV, § 23 BNO
Dachgestaltung	§ 40 BNO
Denkmalschutz	Kulturgesetz des Kantons Aargau
Dorfkernzone DK	§ 6 und § 7 BNO, Masse: § 5 BNO
Duldungspflicht öff. Einrichtungen	§ 110 BauG, § 32 BNO

E in- und Ausfahrten	§ 113 BauG, VSS-Normen
Einordnung von Bauten und Anlagen	§ 40 BNO, § 42 BauG
Einfriedigungen	§ 19 ABauV, § 29 BNO
Einwendungen	§ 60; BO 11
Emissionen (Lärm, Abgase)	USG; LRV; LSV
Empfindlichkeitsstufen Lärmbelastung	§ 5 BNO, Bauzonenplan, LSV
Energetische Sanierung	§ 8a ABauV, § 34 BNO
Energiesparmassnahmen	§ 34 BNO, kantonale Erlasse (EnG, EspaV)
Enteignung	§ 130 - 158 BauG
Entfernungsaufgabe	§ 44 BauG
Entscheid Baugesuch	§ 64 BauG, § 37 ABauV
Erleichterte Ausnahmegewilligungen	§ 67a BauG
Ersatzabgabe Parkplätze	§ 58 BauG
Erschliessung	§ 16 BauG, §§ 24-26 und 42-46 ABauV
Erschliessungsplan	§ 17 BauG, § 1a ff. ABauV

F achgutachten / Fachbericht	§ 21a ABauV, §§ 33, 45 BNO
Familiengartenzone	§ 22 BNO
Fenstergrössen	§ 36 BNO
Firsthöhe	§ 12 ABauV, § 5 BNO

G aragen	§ 38 und § 30 BNO, ABauV
Gebäudeabstand	§ 47 BauG, § 20 ABauV, § 5 BNO
Gebäudeabstand gegenüber best. Gebäuden	§ 27 BNO
Gebäudehöhe	§ 12 ABauV, § 5 BNO
Gebäuelänge	§ 11 ABauV
Gebühren	§ 46 BNO, BGR
Gemeinschaftsräume in MFH	§ 54 BauG
Geltungsdauer Baubewilligung	§ 65 BauG, § 39 ABauV
Gestaffelte / terrassierte Bauten (Höhe)	§ 12 ABauV
Gestaltung von Bauten und Anlagen	§§ 40, 41 BNO, § 42 BauG
Gestaltungsplan	§ 21 BauG, § 3 BauV
Gestaltungsplanpflicht	§ 4 BNO
Gewachsenes Terrain	§ 13 ABauV
Gewässer	§ 114 ff. BauG
Gewässerabstand	§ 117 BauG
Gewerbe (Störungsgrad)	§ 31 BNO
Grenzabstand	§ 47 BauG, § 17 ABauV, § 5 BNO
Grenzbau	§ 47 BauG
Grenzbereinigung	§§ 72 -79 BauG
Grenzwerte (Lärmschutz)	§ 5 BNO, Bauzonenplan, LSV
Grünflächenziffer	§ 10 ABauV, §§ 5, 24 5 BNO

H ang (Definition)	§ 12a ABauV
Hochwasserschutz	§ 44 BNO
I nnenräume.....	§ 36 BNO
Inhalt / Unterlagen Baugesuch	§ 31 ABauV, Baugesuchsformular Gemeinde
K antonale Bewilligungen.....	§ 64 BauG
Kinderspielplätze.....	s. Spielplätze
Klein- und Anbauten	§ 18 ABauV
Koordination Bewilligungsverfahren	§ 64 BauG, § 36 ABauV
Kulturobjekte.....	§ 21 BNO, Kant. Kulturgesetz
L andschaftsschutzzone	§ 19 BNO
Landumlegung	§§ 72 - 79 BauG
Landwirtschaftszone	§ 13 BNO
Lärmempfindliche Räume.....	LSV
Lärmschutz	§ 42 BNO, LSV, USG
Lichtimmissionen	§ 43 BNO
M assvorschriften Bauzonen	§ 5 BNO,
Mehrfamilienhäuser (Definition).....	§ 23b ABauV
Minergie-P / Minergie (Nutzungsbonus)	§ 10b ABauV
N achisolations.....	§ 00 ABauV, § 34 BNO
Näherbau	§ 47 BauG, § 20 ABauV
Naturobjekte	§ 20 BNO
Naturschutz allgemein	§ 40 BauG
Naturschutzzone	§ 16 BNO
Naturschutzzone Wald	§ 17 BNO
Nebenbauten	s. Klein- und Anbauten
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	§ 36 BNO
Niveaulinien	§ 1d ABauV
Nutzungsbonus Minergie-P / Minergie	§ 10b ABauV
O effentliche Bauten und Anlagen	§§ 11, 5 BNO
Oekologischer Ausgleich	§ 40a BauG
Orientierung Wohnungen	§ 35 BNO
Ortsbildschutz	§§ 40, 42 BauG, § 40, 41 BNO
P arkplätze / Parkfelder	§§ 55-58 BauG; §§ 25-26 ABauV §§ 38, 30 BNO
Planungszone	§§ 29, 31 BauG
Profile.....	§ 34 ABauV
Projektänderungen	§ 32 ABauV
Publikation Baugesuch	§ 60 Bau, § 35 ABauV
R aumhöhen	§ 36 BNO
Raummasse (in Bauten)	§ 36 BNO
Rollstuhlgängigkeit.....	s. Behindertengerechtes Bauen

S challschutz im Gebäude	SIA-Normen
Siedlungsrand (Gestaltung)	§ 40 BNO
Sichtzonen (Strassen)	§ 110 BauG, § 45 AbauV, VSS-Normen
Speziallandwirtschaftszone SPZ	§ 15 BNO
Spielplätze	§ 54 BauG, § 39 BNO,
Störungsgrad Gewerbe.....	§ 31 BNO
Strassen.....	§§ 80 - 113 BauG, §§ 42 - 46 ABauV
Strassenabstand.....	§ 111, 67a BauG, § 45, 46 ABauV, § 29 BNO
Strassenlinien	§ 1c ABauV
Strassenraumgestaltung	§ 3a ABauV
Stützmauern	§ 19 ABauV, § 28 BNO

T errainveränderungen	§ 41 BNO, § 59 BauG, § 30 ABauV
Tiefbauten.....	§ 18a ABauV

U ferschutzzone	§ 12 BNO
Umgebungsgestaltung.....	§ 41 BNO
Umweltschutzmassnahmen	§ 39 BauG, USG, LRV, LSV
Ungleichverteilung Grenzabstände.....	§ 26 BNO
Untergeschoss.....	§ 15 ABauV, § 23 BNO

V elos, Kinderwagen	§ 36 BNO, §§ 25, 26a ABauV
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren.....	§ 61 BauG, § 30a ABauV
Vernetzungszone	§ 18 BNO
Versiegelung / Versickerung.....	§ 41 BNO
Verwaltungszwang und -strafe	§§ 159 - 162 BauG
Vollgeschoss (Definition)	§ 14 ABauV
Vollzugsrichtlinien	§ 47 BNO
Vorentscheid.....	§ 62 BauG, § 39 ABauV
Vorspringende Gebäudeteile	§ 2 ABauV

W aldabstand	§ 48 BauG
Wärmedämmung (Ausnützungsziffer)	§ 10a ABauV
Wintergärten.....	§ 2 ABauV
Wohnräume, Massvorschriften.....	§ 36 BNO
Wohnzonen W2, W3	§ 8 BNO; Masse: § 5 BNO
Wohn- und Arbeitszonen WA 2, WA 3	§ 9 BNO; Masse: § 5 BNO

Z one für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 11 BNO, Masse: § 5 BNO
Zufahrten	§ 113 BauG, VSS-Normen
Zuständigkeit (Vollzug)	§ 45 BNO, § 59 ff. BauG