

Nutzungsordnung

Öffentliche Auflage vom 10. August bis 8. September 1992

- mit Anpassungen lt. Beschluss GV vom 26.06.2009

Juli 1992 mit Anpassungen bis Dezember 2009

Inhalt

A. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Geltungsbereich, Kulturlandplan, Landschaftsinventar
- § 2 Übergeordnetes Recht

B. Genehmigungsinhalt

- § 3 Übersicht
- § 4 Landwirtschaftszone
- § 5 Spezialzone Gärtnerei
- § 6 Naturschutzzone
- § 7 Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)
- § 8 Besonderer Waldstandort (Schutzzone im Wald)
- § 9 Naturschutzobjekte
- § 10 Besondere Schutzanordnungen
- § 11 Übriges Gebiet

C. Informationsinhalt

- § 12 Wald, Gewässer, Quellschutzzonen

D. Bauvorschriften

- § 13 Bauten ausserhalb der Bauzone

E. Schlussbestimmungen

- § 14 Inkrafttreten, hängige Baugesuche

Die Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli erlässt, gestützt auf Art. 14-18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 145 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971 sowie §§ 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NLD) vom 25. Februar 1985 folgende

Nutzungsordnung

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich	¹ Die Nutzungsordnung regelt die Bodennutzung in den ausserhalb der Bauzonen gemäss Bauzonenplan gelegenen Gebieten.
Kulturlandplan	² Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
Landschaftsinventar	³ Grundlage für Schutzfestlegungen im Kulturland bildet das kommunale Landschaftsinventar. Dieses erfasst die schutzwürdigen und erhaltenswerten Natur- und Landschaftselemente und umschreibt deren Inhalt und Bedeutung. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) hat keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind (§ 6 Abs. 4 NLD). Es kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

§ 2

übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes sowie der Gemeindebauordnung, bleiben vorbehalten.
	² Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeiliche bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 150 BauG).
	³ Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung ausserhalb des Baugebietes dürfen nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchzentrale erteilt werden.

B. Genehmigungsinhalt

§ 3

Übersicht	¹ Im Kulturlandplan bzw. der Nutzungsordnung werden folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte bezeichnet:
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Nutzungszonen
- Landwirtschaftszone
 - Spezialzone Gärtnerei

- Schutzzonen
- Naturschutzzone
 - Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)
 - Besonderer Waldstandort (Schutzzone im Wald)

- Naturschutzobjekte
- Markante Einzelbäume
 - Hecken und Gehölze
 - Waldränder
 - Hochstammobstbestände
 - Erratiker

Übriges Gebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen ² Den Nutzungszonen und dem übrigen Gebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

§ 4

Landwirtschaftszone

zulässige Nutzung ¹ Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.

Bauten und Anlagen ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Bauten und Anlagen die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

Einordnung von Bauten ³ Neue Bauvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, der Abmessungen sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen. Insbesondere kann er die Gesamtlänge begrenzen und die Pflanzung von Hecken oder Bäumen anordnen.
Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind nur an nicht empfindlichen Standorten zugelassen.

Verfahren ⁴ Für das Verfahren gilt § 2 Abs. 2 und 3 dieser Nutzungsordnung.

§ 5

Spezialzone Gärtnerei

zulässige Nutzung ¹ In der Spezialzone Gärtnerei ist die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus zulässig.

Bauten, Anlagen ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. § 13 Abs. 4 ist spezielle Beachtung zu schenken.

¹ Nachnutzung ³ Nach einer Betriebsaufgabe der Gärtnerei leitet der Gemeinderat unmittel-

¹ Laut Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.06.2009

Gebiet "Rütene" bar die Umzonung in eine Landwirtschaftszone und der zu Wohnzwecken genutzten Bauten in eine geeignete Zone ein.

§ 6

Naturschutzzone

- Zweck ¹ Als Naturschutzzone ausgeschieden werden Gebiete, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eines besonderen Schutzes bedürfen. Bedeutung und Inhalt der einzelnen Zonen sind im Landschaftsinventar umschrieben.
- Schutzanordnungen ² Vorkehren, die den Schutzziele zuwiderlaufen oder sie gefährden, sind nicht gestattet. Untersagt ist insbesondere:
- die Errichtung von Bauten und Anlagen;
 - Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art;
 - das Be- und Entwässern sowie das Einleiten von Abwässern;
 - das Düngen und das Verwenden von Giftstoffen;
 - das Aufforsten und Anlegen von Baumbeständen;
 - das Ausgraben und Zerstören von Pflanzen bzw. das Töten und Stören von wildlebenden Tieren;
 - das Ansiedeln von standortfremden Pflanzen und Tieren;
 - das Anfachen von Feuer;
 - das Befahren, Reiten, Weiden sowie das Laufenlassen von Hunden.
- Nutzungsreglement ³ Der Gemeinderat erlässt, in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement, ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen. Soweit die Schutzanordnungen gemäss Absatz 2 dazu formell im Widerspruch stehen, gehen die notwendigen Pflege- und Unterhaltmassnahmen vor.
- ⁴ Übersteigen die Anordnungen zur Pflege und zum Unterhalt die allgemeine Pflicht des Eigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, so ist die Betreuung durch die Gemeinde zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden. Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzone und Objekte eine Landschaftsschutzkommission einsetzen.
- Beiträge ⁵ Zur Erhaltung der Trockenstandorte und Streuwiesen können Kanton und Gemeinde Unterstützungen leisten, sofern es sich um Flächen handelt, die für den Artenschutz wichtig sind. Allfällige Bewirtschaftungsbeiträge richten sich nach §§ 15 - 18 des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz.
- Waldriedwiese Breithau ⁶ Die Bewirtschaftung der Riedwiese Breithau (Naturschutzzone Nr. 1) beschränkt sich auf den Streuschnitt im Herbst oder Winter, sofern die Schutzziele nichts anderes verlangen. Die Christbaumkultur ist mittelfristig und schrittweise aufzuheben und in eine extensive Wiese überzuführen.
- ⁷ Zum Schutz des Hochstaudenrieds Lieblosächer (Naturschutzzone Nr. 4) ist innerhalb eines Abstandes von 5m gegenüber der westlich (offener Graben) und südlich angrenzenden Landwirtschaftszone das Düngen untersagt.

§ 7

Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)

- Zweck ¹ Der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden Landschaften oder Landschaftsteile von besonderer Schönheit oder Eigenart, von erdgeschichtlichem oder kulturgeschichtlichem Wert oder mit besonderen Ausgleichs- oder Gliederungsfunktionen.

- Schutzanordnung ² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind nicht gestattet. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind bloss geringfügige Terrainveränderungen sowie gut in das Landschaftsbild eingeordnete, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in der Nahumgebung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden.
- ³ Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. Nutzungsänderungen mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Aufforstungen, Christbaum- und Obstkulturen, Gemüseanbau unter Plastik etc.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Zielen des Landschaftsschutzes nicht zuwiderlaufen oder zumindest zeitlich befristet sind.

§ 8

Besonderer Waldstandort (Schutzzone im Wald)

- Zweck, Inhalt ¹ Dem besonderen Waldgebiet zugewiesen werden die Bachtobel Geissweidbach und Dorfbach, welche in ihrer ursprünglichen Form und Eigenart zu erhalten sind.
- ² Diese Waldgebiete zeichnen sich durch einen naturnahen Bestand und Aufbau mit weitgehend standortgemässen Baumarten (Laubholz) und einer schützenswerten Krautschicht aus. Diese Verhältnisse sind mit der Bewirtschaftung zu erhalten und zu verbessern.
- Schutzanordnung ³ Die Bewirtschaftung hat nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu erfolgen. Unterhalt und Sicherung der Bachufer sollen durch ingenieur-biologische Massnahmen erfolgen. Die Stabilität der Bachböschungen sowie der Tobelränder ist durch waldbauliche Massnahmen, namentlich mit kleinflächigen Verjüngungsschlägen, zu erhalten bzw. zu verbessern.
Der Altholzanteil soll, wo möglich, erhöht und das Totholz nach Möglichkeit, d.h. sofern keine Erosionsgefährdung besteht, belassen werden.
- ⁴ Vorbehalte bleiben allfällige, im öffentlichen Interesse erforderliche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser.

§ 9

Naturschutzobjekte

- Zweck, Inhalt ¹ Als Naturschutzobjekte bezeichnet werden besonders wichtige Natur- und Landschaftselemente wie Bachläufe mit Uferbestockung, Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie Zeugnisse erdgeschichtlicher Entwicklung. Bedeutung und Inhalt der einzelnen Objekte sind im Landschaftsinventar umschrieben.
- Schutzanordnung ² Naturschutzobjekte sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen. Über die ordentliche Pflege hinausgehende Veränderungen an den Objekten und in deren Nahbereichen sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn dadurch das Objekt nicht beeinträchtigt oder das Schutzziel nicht sonst wie gefährdet wird.
- Zuständigkeit ³ Der Gemeinderat erlässt, in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement, soweit nötig im Reglement gemäss § 6 Abs. 3 dieser Nutzungsordnung ergänzende Richtlinien zur Pflege von Naturschutzobjekten. Für die Durchführung der notwendigen Massnahmen sind grundsätzlich deren Besitzer verantwortlich. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge gewähren.

§ 10

Besondere Schutzanordnungen

Hecken, Feld-
und Ufergehölz

¹ Hecken und Gehölze sind belebende Landschaftselemente und wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie sind zu erhalten und dürfen vorbehaltlich der nötigen Pflegemassnahmen nicht beseitigt werden. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

² Weitergehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Wird diese erteilt und müssen Gehölze und Hecken aus zwingenden Gründen beseitigt werden, so ist an geeigneter Stelle Ersatz zu schaffen. Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

³ In Ergänzung zu den Bestimmungen gemäss § 9 bedarf die Beseitigung von Ufergehölzen in jedem Falle der Bewilligung des Baudepartementes. Diese kann nur erteilt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 Abs. 3 NLD).

Waldränder

⁴ Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Wertvolle Waldränder sind zu erhalten.

⁵ Im Waldrandbereich ist eine möglichst artenreiche Zusammensetzung der natürlich vorkommenden Baum- und Straucharten anzustreben. An geeigneten Orten sind als ökologische Ausgleichsflächen stufig aufgebaute Waldränder zu schaffen und zu pflegen.

⁶ Die Begradigung von Waldrändern ist nicht zulässig. Aufforstungen und die Anlage von Christbaum- oder ähnlichen Kulturen sind bewilligungspflichtig. Sie werden nur bewilligt, wenn die vorgesehene Massnahme keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation bewirkt.

Hochstamm-
obstbestände

⁷ Freistehende, hochstämmige Obstbäume prägen das Landschaftsbild und sind wichtige Lebensräume für Vögel und Kleintiere. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

⁸ Die Gemeinde kann Massnahmen zur Förderung von Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume unterstützen.

§ 11

Übergangszone (Genehmigung RR 03.01.2001)

1 Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone

2 Bauten und Anlagen sind nur nach § 24 RPG zulässig

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

C. Informationsinhalt

§ 12

Wald	<p>¹ Der Wald untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gilt zusätzlich § 8 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>² Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 30 Aren sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.</p>
Gewässer	<p>³ Stehende und offene fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 76-108 BauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. Die offenen und eingedolten Bachläufe sind im Kulturlandplan bezeichnet.</p> <p>⁴ Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 105 BauG, Art. 21 NHG). Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.</p> <p>⁵ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung).</p>
Quellschutzzonen	<p>⁶ Die Quellschutzzonen sind im Kulturlandplan als Informationsinhalt bezeichnet. Abgrenzung und Nutzungsbeschränkungen richten sich nach den entsprechenden Schutzzonenreglementen.</p>

D. Bauvorschriften

§ 13

Bauten ausserhalb der Bauzone

Zulässige Bauten	<p>¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale vorliegt.</p> <p>² Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.</p>
Ausnahmen	<p>³ Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Unter den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Bewilligungen erteilt werden für Zweckänderungen und bauliche Massnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche den Zonenvorschriften widersprechen.</p>
Gestaltung und Einordnung	<p>⁴ Alle Bauten und Anlagen sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftsverträglich sind. Sie müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen. Durch die Lagerung von Material, Maschinen und Geräten dürfen die Nachbarschaft und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.</p>

- Abmessungen ⁵ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse mit teilweisem Dachausbau erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden die Gebäudeabmessungen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der landschaftlichen Einordnung sowie der bau- und feuerpolizeilichen Erfordernisse festgelegt.
- Grenzabstand ⁶ Als minimaler Grenzabstand gegenüber benachbarten, privaten Grundstücken gilt generell das Mass der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4m, gegenüber Parzellen innerhalb der Bauzone der Grenzabstand dieser Bauzone inkl. eines allfälligen Mehrlängenzuschlages.
Für Einfriedigungen gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

E. Schlussbestimmungen

§ 14

- Inkrafttreten ¹ Die Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft. Die Abänderung der Nutzungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.
- hängige Baugesuche ² Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Nutzungsordnung entschieden.

Diese Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 25. März 1994 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

Anhang II

Gebühren (gem. § 21 und 26 BO)

- ¹ Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:
 - a) *Für Vorentscheide:*
0,5%o der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung
 - b) *Für bewilligte Baugesuche:*
 - 2,5%o der errechneten Bausumme für Gebäude auf Grund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen (Geschätzte Baukosten), mindestens aber Fr. 100.--
 - Kleinbauten, geringfügige Um-, An- und Aufbauten sowie andere kleine Bauvorhaben: Fr. 20.-- bis Fr. 100.--
 - Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird
 - c) *Für abgelehnte Baugesuche:*
Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche
 - d) *Für Planänderungen:*
Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche bzw. nach Umfang der vorgenommenen Änderungen
- ² Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.
- ³ Die Kosten und Aufwendungen im Gesuchsverfahren für Publikation, Gutachten, Profilkontrolle, Prüfung von Spezialeingaben etc. (z.B. Schutz- und Tankraum, Wärme-dämmung, Lärmschutz, Brandschutz, Kanalisation) sind von der Gesuchstellerschaft zu ersetzen.
- ⁴ Die Kosten und Aufwendungen für die Beaufsichtigung und Kontrolle der Bauausführung etc. (z.B. Schnurgerüstabnahme, Bauabnahmen und -kontrollen, Tank- und Schutzraumkontrollen, Kontrollen des Feuerschauers, Kontrollen und Messungen über die Einhaltung der Vorschriften und Auflagen) sind von der Bauherrschaft zu ersetzen.
- ⁵ Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken, Maschinen etc.) und für Grabenaufbrüche wird pro Flächeneinheit, welche dem Fussgänger und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von pauschal Fr. 50.- je Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet.