



## Bauordnung

von der Gemeindeversammlung beschlossen am 5. März 1993 und durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am 31. Oktober 1995 genehmigt.

vom Gemeinderat angepasst an die übergeordneten Bestimmungen

- *des Gesetztes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, in Rechtskraft getreten per 1. April 1994*
- *der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, in Rechtskraft getreten per 1. April 1994*
- *mit Anpassungen lt. Beschluss GV vom 28.11.2008*

Dezember 2009

# Inhaltsverzeichnis

## I. Allgemeine Bestimmungen

|   |   |    |                      |
|---|---|----|----------------------|
| § | 1 | .1 | Geltungsbereich      |
| § |   | .2 | Bestehende Bauten    |
| § | 2 |    | Weitere Vorschriften |
| § | 3 |    | Absolute Geltung     |
| § | 4 |    | Ausnahmen            |
| § | 5 |    | Vollzug              |
| § | 6 |    | Rechtsschutz         |

## II. Bewilligung, Baukontrolle, Bauvorgang

### A. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren

|   |    |    |   |
|---|----|----|---|
| § | 7  |    | Bewilligungspflicht                       |
| § | 8  |    | Formular                                  |
| § | 9  |    | Baugesuch                                 |
| § | 10 |    | Planbeilagen                              |
| § | 11 |    | Weitere Unterlagen                        |
| § | 12 | .1 | Arealüberbauungen, zusätzliche Beilagen   |
|   |    | .2 | Begutachtung                              |
| § | 13 |    | Profile                                   |
| § | 14 |    | Publikation, Auflage                      |
| § | 15 |    | Geringfügige Bauvorhaben                  |
| § | 16 |    | Baueinsprache                             |
| § | 17 | .1 | Baugesuchsentscheid                       |
|   |    | .2 | Zustimmung kantonaler oder eidg. Behörden |
|   |    | .3 | Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung     |
| § | 18 | .1 | Baubewilligungsverfahren                  |
|   |    | .2 | Baubeginn, Geltungsdauer                  |
| § | 19 |    | Vorentscheid                              |
| § | 20 |    | Widerruf                                  |
| § | 21 |    | Gebühren                                  |
| § | 22 |    | Begutachtung                              |

### B. Baukontrollen

|   |    |    |  |
|---|----|----|--|
| § | 23 | .1 | Grundsatz                                |
|   |    | .2 | Abweichungen von den Plänen              |
|   |    | .4 | Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer |
| § | 24 |    | Meldepflicht, Baukontrollen              |
| § | 25 |    | Bezug der Bauten                         |

### C. Bauvorgang, Benützung des öffentlichen Eigentums

|   |    |    |   |
|---|----|----|---|
| § | 26 |    | Benützung des öffentlichen Grundes, Erlaubnis |
| § | 27 |    | Sicherheits- und Schutzvorkehrungen           |
| § | 28 | .1 | Hydranten, Schieber                           |
|   |    | .2 | Marksteine                                    |

### III. Planungsmittel, Baugebiet, Bau- und Zonenvorschriften

#### A. Planungsmittel

|   |    |                            |
|---|----|----------------------------|
| § | 29 | Bauzonenplan               |
| § | 30 | .1 Erschliessung           |
|   |    | .2 Baulinien               |
|   |    | .3 Sondernutzungspläne     |
| § | 31 | .1 Erlassverfahren         |
|   |    | .2 Bausperre, Planungszone |
| § | 32 | Weitere Pläne              |
| § | 33 | Landumlegung               |

#### B. Bauzonen

|   |    |   |
|---|----|---|
| § | 34 | Bauzonen                                      |
| § | 35 | Bauzonen 1. Etappe                            |
| § | 36 | Bauzonen 2. Etappe, Erschliessungsetappierung |
| § | 37 | Quellwasserschutzzonen                        |

#### C. Baupolizeiliche Vorschriften

|   |    |  |
|---|----|--|
| § | 38 | Bauweise                                       |
| § | 39 | .1 Ausnutzungsziffer (AZ)                      |
|   |    | .2 Ausnutzungszuschlag für Nebenräume          |
| § | 40 | Baumassenziffer                                |
| § | 41 | Gebäudehöhe, Firsthöhe                         |
| § | 42 | .1 Geschosszahl                                |
|   |    | .5 Garagezufahrten                             |
|   |    | .6 Dachgeschosse, Nutzfläche                   |
|   |    | .7 Kniestockhöhe                               |
|   |    | .8 Attikageschosse, Nutzfläche                 |
| § | 43 | .1 Grenzabstand                                |
|   |    | .2 Grosser Grenzabstand                        |
|   |    | .3 Unterschreitung                             |
|   |    | .4 Änderungen des Grenzabstandes               |
| § | 44 | .1 Fassadenlänge                               |
|   |    | .2 Mehrlängenzuschlag                          |
|   |    | .3 Rücksprünge                                 |
| § | 45 | .1 Gebäudeabstand                              |
|   |    | .3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten |
| § | 46 | Klein- und Anbauten                            |
| § | 47 | .1 Geschlossene Bauweise                       |
|   |    | .2 Gestaltung von Brandmauern                  |
| § | 48 | .1 Dachgestaltung                              |
|   |    | .2 Schneefangvorrichtungen                     |
| § | 49 | Dachaufbauten, Dacheinschnitte                 |

#### D. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

|   |    |                           |
|---|----|---------------------------|
| § | 50 | .1 Bauzoneneinteilung     |
|   |    | .2 Tabelle der Grundmasse |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| § | 51  | Landhauszone L                              |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Nutzungsart                                 |
|   | .3  | Dachform                                    |
|   | .4  | Klein- und Anbauten                         |
| § | 52  | Landhauszone mit Spezialbauvorschriften LSP |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Zusammenbauen                               |
|   | .3  | Nutzung                                     |
|   | .4  | Dachform                                    |
|   | .5  | Dachgeschoss, Untergeschoss                 |
|   | .6  | Klein- und Anbauten                         |
| § | 53  | Wohnzone W                                  |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Zusammenbauen                               |
|   | .3  | Spezialbauweise                             |
|   | .4  | Nutzung                                     |
| § | 54  | Gewerbezone mit Wohnen GW                   |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Nutzungsart                                 |
|   | .3  | Gestaltung                                  |
|   | .4  | Abstände                                    |
|   | .5  | Eingeschossige Gewerbebauten                |
|   | .6  | Gesamthöhe für Gewerbebauten                |
|   | .7  | Schutz der Dorfkernzone                     |
| § | 55  | Dorfzone D1                                 |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Nutzungsart                                 |
|   | .3  | Gestaltung und Eingliederung                |
| § | 56  | Dorfkernzone D2                             |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Nutzungsart                                 |
|   | .3  | Bauweise                                    |
|   | .4  | Grenzabstand                                |
|   | .5  | Gebäudeabstände                             |
|   | .6  | Dachform                                    |
|   | .7  | Dachaufbauten                               |
|   | .8  | Ortsbildschutz, Um- und Neubauten           |
|   | .9  | Schutzwürdige Bauten                        |
|   | .10 | Fachgutachten                               |
| § | 57  | Gewerbezone G                               |
|   | .1  | Art der Bebauung                            |
|   | .2  | Nutzungsart                                 |
|   | .3  | Bauweise, Gestaltung                        |
|   | .4  | Grundmasse                                  |
|   | .5  | Zusammenbau, Grenzbau                       |
|   | .6  | Grünflächen, Bepflanzung                    |
|   | .7  | Autoabstellplätze                           |
|   | .8  | Fachgutachten                               |
| § | 58  | (aufgehoben)                                |
| § | 59  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE  |
|   | .1  | Zweckbestimmung                             |
|   | .2  | Bauweise                                    |
|   | .3  | Entschädigung                               |
|   | .4  | Empfindlichkeitsstufe                       |
| § | 60  | Grünzone GZ                                 |
| § | 61  | (aufgehoben)                                |
|   |     | Quellwasserschutzzonen                      |

## **IV. Allgemeine Bauvorschriften**

### **A. Natur- und Heimatschutz**

|   |    |    |                                 |
|---|----|----|---------------------------------|
| § | 62 | .1 | Ortsbild- und Landschaftsschutz |
|   |    | .4 | Umgebungsschutz                 |
| § | 63 |    | Deponien, Lagerplätze           |
| § | 64 |    | Terrainveränderungen            |
| § | 65 |    | Aussenantennen                  |

### **B. Erschliessungs- und Verkehrsanlagen**

|   |    |    |                       |
|---|----|----|-----------------------|
| § | 66 |    | Baulanderschliessung  |
| § | 67 |    | Verkehrsanlagen       |
| § | 68 | .1 | Ein- und Ausfahrten   |
|   |    | .2 | Ausfahrten, Gefälle   |
|   |    | .3 | Ausfahrtsradien       |
|   |    | .4 | Ausfahrten, Übersicht |

### **C. Nebenanlagen**

|   |    |    |  |
|---|----|----|--|
| § | 69 | .1 | Abstellplätze                                |
|   |    | .6 | Fahrräder, Mofas                             |
|   |    | .7 | Sicherung der Zweckbestimmung                |
|   |    | .8 | Ersatzlösungen                               |
| § | 70 |    | Anordnung der Garagen und Abstellplätze      |
| § | 71 | .1 | Kinderspielplätze                            |
|   |    | .3 | Ersatzlösungen                               |
| § | 72 |    | Umgebungsarbeiten                            |
| § | 73 |    | Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen |

### **D. Gesundheitsschutz, Sicherheit und Unterhalt**

|   |    |    |                                    |
|---|----|----|------------------------------------|
| § | 74 |    | Grundsatz                          |
| § | 75 | .1 | Brandruinen                        |
|   |    | .2 | Baulücken                          |
| § | 76 |    | Einwirkungen                       |
| § | 77 |    | Empfindlichkeitsstufen             |
| § | 78 |    | Zonenfremde Betriebe               |
| § | 79 |    | Baugrund, Unterkellerung           |
| § | 80 | .1 | Wärmeisolation                     |
|   |    | .2 | Nachisolation                      |
|   |    | .3 | Gruppenheizung                     |
| § | 81 |    | Schallschutz                       |
| § | 82 | .1 | Besonnung                          |
|   |    | .2 | Grundsatz                          |
|   |    | .3 | Raumhöhe                           |
|   |    | .4 | Belüftung                          |
|   |    | .6 | Mindestmasse                       |
| § | 83 |    | Nebenträume in Mehrfamilienhäusern |
| § | 84 | .1 | Balkone                            |
|   |    | .2 | Gänge, Treppen                     |

### **E. Stellung der Bauten zum öffentlichen und privaten Eigentum**

|   |                  |  |
|---|------------------|--|
| § | 85               | Bauabstände zu Gewässern und Wäldern                   |
| § | 86               | Baulinien  |
| § | 87 <sup>.1</sup> | Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen     |
|   | <sup>.6</sup>    | Böschungen   |
| § | 87 a             | Bauabstände gegenüber Grünzonen                        |
| § | 88               | Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken         |
| § | 89 <sup>.1</sup> | Bodensicherung   |
|   | <sup>.2</sup>    | Böschungen zwischen privaten Grundstücken              |
|   | <sup>.3</sup>    | Stütz- und Futtermauern zwischen privaten Grundstücken |
| § | 90               | Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke    |

### **V. Vorschriften über Arealüberbauungen**

|   |                  |                   |
|---|------------------|-------------------|
| § | 91 <sup>.1</sup> | Zweck             |
|   | <sup>.2</sup>    | Inhalt            |
| § | 92 <sup>.1</sup> | Zonenzulässigkeit |
|   | <sup>.2</sup>    | Ausnützungsbonus  |
|   | <sup>.3</sup>    | Baumasse          |
| § | 93               | Voraussetzungen   |

### **VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

|   |                  |                                  |
|---|------------------|----------------------------------|
| § | 94 <sup>.1</sup> | Vollstreckung                    |
|   | <sup>.2</sup>    | Einstellung von Bauarbeiten      |
| § | 95               | Verwaltungsstrafe                |
| § | 96 <sup>.1</sup> | Inkrafttreten                    |
|   | <sup>.2</sup>    | Anwendung auf hängige Baugesuche |
|   | <sup>.3</sup>    | Revision                         |
| § | 97               | Aufhebung bisherigen Rechts      |

## Anhänge

- I Darstellungen zu den Begriffsumschreibungen
- II Gebühren gem. §§ 21 und 26 BO

### verwendete Abkürzungen:

- ABauV Allgemeine Bauverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 13. Februar 1994
- BauG Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993
- BO Bauordnung der Gemeinde Oberwil-Lieli
- NO Nutzungsordnung der Gemeinde Oberwil-Lieli
- EG GschG Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 11. Januar 1977
- EG ZGB Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. März 1911
- EnG Energiegesetz des Kantons Aargau vom 9. März 1993
- EspV kantonale Verordnung über Wärmedämmung und Energiesparmassnahmen bei Bauten vom 21. Juni 1995
- EPR Kantonales Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzstellungspflicht vom 23. Februar 1994
- LEV Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994
- LRV Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
- LSV Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
- NLD Natur- und Landschaftsschutzdekret vom 26. Februar 1985
- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- StGB Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
- TVA Technische Verordnung über Abfälle
- USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
- VRPG Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968
- VvER Verordnung betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung vom 24. Februar 1994

Die Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli erlässt, gestützt auf die Art. 14-18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 des Kantons Aargau nachstehende

## **BAUORDNUNG**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 1**

Geltungsbereich <sup>1</sup> Die Bauordnung gilt für das Baugebiet gemäss Bauzonenplan. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Tiefbauten öffentlicher Werke (§ 10 Abs. 1 - 3 BauG).

Bestehende Bauten <sup>2</sup> Für bestehende Bauten, die den neuen Vorschriften widersprechen, gelten §§ 68 - 71 BauG.

#### **§ 2**

Weitere Vorschriften Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, namentlich des Baugesetzes, bleiben vorbehalten.

#### **§ 3**

Absolute Geltung Die Vorschriften der Bauordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

#### **§ 4**

Ausnahmen <sup>1</sup> Von Bauvorschriften und Plänen darf nur gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen (Art. 24 RPG, § 67 BauG, § 4 NLD usw.) abgewichen werden.

<sup>2</sup> Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen verknüpft sowie befristet oder widerrufbar erklärt werden. Sie ist auf Begehren des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken (§ 163 BauG).

#### **§ 5**

Vollzug <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beziehen.

<sup>2</sup> Bei Vollzug der Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege sowie des Baugesetzes zu beachten.

#### **§ 6**

Rechtsschutz <sup>1</sup> Für den Rechtsschutz und das Beschwerdeverfahren gelten § 4 BauG und § 41 ABauV.



<sup>2</sup> Über die Anrufung des Verwaltungsgerichtes gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

## **II. Baubewilligung, Baukontrolle, Bauvorgang**

### **A. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren**

#### **§ 7**

Bewilligungspflicht <sup>1</sup> Alle privaten und öffentlichen Bauten, Tiefbauten und Werke im Sinne von § 6 BauG, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung sind bewilligungspflichtig (§ 59 BauG).

<sup>2</sup> In der Dorfzone D1 und der Dorfkernzone D2 unterstehen Fassaden- und Aussenrenovationen sowie die Erstellung und Änderung von Aussenantennen der Bewilligungspflicht. Im übrigen gilt für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen § 30 ABauV.

#### **§ 8**

Formular Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen.

#### **§ 9**

Baugesuch <sup>1</sup> Bezüglich Inhalt des Baugesuches gilt § 31 ABauV. Das Baugesuch hat in jedem Fall zu enthalten:  
a) das entsprechende Baugesuchsformular  
b) die Gesuchsunterlagen gemäss Baugesuchsformular  
c) den Grundbuchauszug der Bauparzellen; bei unbedeutenden Bauvorhaben bestimmt der Gemeinderat dessen Erfordernis

#### **§ 10**

Planbeilagen <sup>1</sup> Für Hochbauten sind technisch korrekt ausgeführte, im Normalformat DIN A4 gefaltete, vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne dreifach einzureichen.

<sup>2</sup> aufgehoben

<sup>3</sup> Bei Umbauten soll der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:

|                        |   |         |
|------------------------|---|---------|
| bleibende Bauteile     | = | schwarz |
| abzubrechende Bauteile | = | gelb    |
| neue Bauteile          | = | rot     |

<sup>4</sup> Die Gefällsverhältnisse für Zu- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen sind in den Plänen mittels Koten und in Prozenten anzugeben.

<sup>5</sup> Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches dem Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgegeben.

<sup>6</sup> Für unbedeutende bauliche Vorkehren kann der Gemeinderat eine vereinfachte Planeingabe gestatten.

## § 11

- Weitere Unterlagen <sup>1</sup> Sofern es zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen (z.B. Detailpläne, statische Berechnungen, Modell, Schattenwurfpläne, Photographien, Baugrunduntersuchungen, Lärmschutznachweis, Angaben über Materialien, Bepflanzungsplan etc.).
- <sup>2</sup> bisheriger Absatz 2 ersatzlos aufgehoben.

## § 12

- Arealüberbauungen  
zusätzliche Beilagen <sup>1</sup> Für Arealüberbauungen gemäss §§ 91-93 BO sind bei Einreichung des Baugesuches folgende Unterlagen beizubringen:
- a) ein genereller, den weiteren Verkehrs- und Überbauungsraum umfassender Übersichtsplan (M 1:500)
  - b) ein Modell mit Umgebung (M 1:200)
  - c) ein Schattenwurfdiagramm am mittleren Wintertag (9. Februar / 29. Oktober)
  - d) ein Bericht über die vorgesehenen Wärme- und Schallisolationsmassnahmen
  - e) ein fachmännisch ausgearbeitetes Freiraumkonzept, das verbindliche Angaben über Lage, Grösse und Ausstattung der Spielplätze, Spielflächen und Freizeiträume enthalten muss.
- Begutachtung <sup>2</sup> Für die Begutachtung bei Arealüberbauungen gilt § 33 ABauV. Es werden insbesondere folgende Punkte beurteilt:
- a) Ortsbauliche und architektonische Gesamtwirkung
  - b) Erschliessung
  - c) Ausnützung, Grenz- und Gebäudeabstände
  - d) Beschattung von Nachbargrundstücken
  - e) Wohn- und Grundrissqualität bei Wohnüberbauungen
  - f) Schall- und Wärmeschutzisolation
  - g) Freiflächen für Spiel- und Erholungszwecke
  - h) Autoabstellplätze

## § 13

- Profile Bezüglich Bauprofile gilt § 34 ABauV.

## § 14

- Publikation, Auflage Bezüglich Publikation und Auflage gilt § 35 ABauV.

## § 15

- Geringfügige  
Bauvorhaben Für geringfügige Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, gilt § 61 BauG.

## § 16

- Baueinsprache Bezüglich Baueinsprachen gelten § 4 Abs. 2 und § 60 Abs. 2 BauG.

## § 17

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Baugesuchsentscheid                   | <sup>1</sup> Betreffend Baugesuchsentscheid gelten § 64 BauG und § 37 ABauV.   |
| Zustimmung kant. oder eidg. Behörden  | <sup>2</sup> Betreffend Zustimmung oder Bewilligung kantonaler oder eidgenössischer Behörden gilt § 63 BauG.   |
| Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung | <sup>3</sup> An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten. |

## § 18

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Baubewilligungsverfahren | <sup>1</sup> Für das Baubewilligungsverfahren gelten § 65 BauG und §§ 27-41 ABauV.                     |
| Baubeginn, Geltungsdauer | <sup>2</sup> Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung richten sich insbesondere nach § 39 ABauV. |

## § 19

|              |   |
|--------------|---|
| Vorentscheid | Bezüglich Vorentscheid gelten § 62 BauG und § 39 ABauV. |
|--------------|---|

## § 20

|          |   |
|----------|---|
| Widerruf | Für den Widerruf einer Baubewilligung gilt § 26 VRPG. |
|----------|---|

## § 21

|          |   |
|----------|---|
| Gebühren | Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Es gelten die Ansätze gemäss Anhang II. |
|----------|---|

## § 22

|              |   |
|--------------|---|
| Begutachtung | <p>Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen (§ 33 ABauV), insbesondere wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) das Orts- und Landschaftsbild wesentlich berührt wird</li><li>b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden</li><li>c) Industrie- und gewerbliche Bauten erstellt werden</li><li>d) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden</li><li>e) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen</li><li>f) Bauten in senkungs- oder rutschungsgefährdeten Gebieten erstellt werden</li><li>g) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 USG und Art. 24 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG)</li></ul> |
|--------------|---|

## B. Baukontrollen

### § 23

|  |   |
|--|---|
| Grundsatz                                | <sup>1</sup> Der Bau ist nach den bewilligten Plänen unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung auszuführen.   |
| Abweichungen von den Plänen              | <sup>2</sup> Für Abweichungen von und Änderungen an den bewilligten Plänen gilt § 32 ABauV.<br><sup>3</sup> aufgehoben, siehe neu § 32 ABauV  |
| Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer | <sup>4</sup> Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat durch beide Parteien innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen. Der Rechtsnachfolger übernimmt vollumfänglich die Rechte und Pflichten, die sich aus der Baubewilligung ergeben. |

### § 24

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Meldepflicht, Baukontrollen | Bezüglich Meldepflicht und Baukontrollen gilt § 40 ABauV. |
|-----------------------------|---|

### § 25

|                  |  |
|------------------|--|
| Bezug der Bauten | <sup>1</sup> Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind.<br><sup>2</sup> Der Bezug von Räumen kann durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet und der innere Ausbau nicht vollendet ist und wenn die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht genügen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind. |
|------------------|--|

## C. Bauvorgang, Benützung des öffentlichen Eigentums

### § 26

|   |  |
|---|--|
| Benützung des öffentlichen Grundes, Erlaubnis | <sup>1</sup> Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen und dergleichen zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat eine Erlaubnis einzuholen (§ 104 BauG, § 44 ABauV).<br><sup>2</sup> Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken, etc.) sowie auch für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr erhoben (Anhang II).<br><sup>3</sup> Betreffend Rücksichtnahme auf den Verkehr, erforderliche Schutzvorkehrungen usw. gelten §§ 103 und 106 BauG. |
|---|--|

### § 27

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Sicherheits- und Schutzvorkehrungen | <sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren. |
|-------------------------------------|---|

<sup>2</sup> Über den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gilt Art. 6 LSV.

<sup>3</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

## § 28

Hydranten,  
Schieber

<sup>1</sup> Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen. Der Bauwasseranschluss hat in der Regel an die vorgängig zu erstellende Hauszuleitung zu erfolgen.

Marksteine

<sup>2</sup> Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

## III. Planungsmittel, Baugebiet, Bau- und Zonenvorschriften

### A. Planungsmittel

## § 29

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500 ist Bestandteil dieser Bauordnung und für die Beurteilung der Baugesuche massgebend. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## § 30

Erschliessung

<sup>1</sup> Bezüglich Sicherstellung der Erschliessung gilt § 16 BauG.

Baulinien

<sup>2</sup> Die Baulinien ersetzen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Für sie gelten § 18 BauG und § 2 ABauV.

Sondernutzungs-  
pläne

<sup>3</sup> Zur guten Überbauung zusammenhängender Flächen können Sondernutzungspläne gemäss §§ 16-18 und 21 BauG erlassen werden. Ihr Inhalt richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

<sup>4</sup> aufgehoben

## § 31

Erlassverfahren

<sup>1</sup> Das Verfahren für den Erlass von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

Bausperre,  
Planungszone

<sup>2</sup> Für Planungszonen und Bausperren gelten §§ 29-31 BauG.

### § 32

Weitere Pläne

<sup>1</sup> Weitere Pläne (Siedlungsleitplan, Verkehrsplan, u. dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

<sup>2</sup> Die für die langfristige bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen sind im Siedlungsleitplan dargestellt.

### § 33

Landumlegung

Für Landumlegung und Grenzbereinigungen gelten die §§ 72 - 79 BauG sowie die Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV).

## B. Bauzonen

### § 34

Bauzonen

Die Bauzonen der Gemeinde umfassen dasjenige Land, welches weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Sie werden durch den Bauzonenplan ausgedehnt und unterteilt in:

- a) Bauzonen 1. Etappe (farbige Flächen)
- b) Bauzonen 2. Etappe (farbig bandierte Flächen)

### § 35

Bauzonen 1. Etappe

<sup>1</sup> Die Bauzonen 1. Etappe können grundsätzlich im Rahmen der Bauordnung und der Zonenvorschriften erschlossen und überbaut werden.

<sup>2</sup> Neue Gebäude dürfen auch hier nur auf baureifen Grundstücken im Sinne von § 32 BauG erstellt werden.

### § 36

Bauzonen 2. Etappe,  
Erschliessungs-  
etappierung

<sup>1</sup> Die Bauzonen 2. Etappe sind systematisch und etappenweise zu erschliessen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in welchem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen werden sollen. Er berücksichtigt dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erarbeitet gestützt auf das Erschliessungsprogramm etappenweise Erschliessungs- und Gestaltungspläne. Von privater Seite vorgelegte Gestaltungs- oder Erschliessungsplanentwürfe müssen dem Erschliessungsprogramm entsprechen.

<sup>4</sup> Der Erschliessungs- oder Gestaltungsplan stellt die zweckmässige Erschliessung (Art. 19 Abs. 1 RPG, § 33 BauG) sicher und gewährleistet die Einhaltung der Planungswerte im Sinne der Art. 24 Abs. 2 USG und 30

LSV. Er kann vorsehen, dass das zu erschliessende Gebiet in angemessenen Etappen erschlossen wird.

<sup>5</sup> Im Rahmen eines rechtskräftigen Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes ist die Privaterschliessung in der 2. Etappe erlaubt. Sie muss der generellen Erschliessungsplanung für Abwasserbeseitigung sowie für Energie- und Wasserversorgung entsprechen.

### § 37

Quellwasser-  
schutzzonen

<sup>1</sup> Ausser der Zone S werden rechtskräftige Quellwasserschutzzonen als Orientierungsinhalt im Bauzonenplan eingetragen.

<sup>2</sup> Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen innerhalb dieser Bereiche werden in den Schutzzonenreglementen festgelegt. Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften.

## C. Baupolizeiliche Vorschriften

### § 38

Bauweise

Wo die Bauordnung oder Spezialvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonengemässe Einzelüberbauung in offener Bauweise.

### § 39

Ausnutzungsziffer  
(AZ)

<sup>1</sup> Die Berechnung der Ausnutzungsziffer richtet sich nach § 9 ABauV.

Ausnutzungszu-  
schlag für Neben-  
räume

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- a) alle im UG reiner Wohnbauten vorhandenen Räume, unbesehen ihrer Nutzung
- b) Alle übrigen dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie namentlich zu Wohnzwecken gehörende, in angemessenem Verhältnis zur Nutzfläche stehende Estrich- und Trockenräume (einschliesslich der Abstellräume in den Wohnungen von max. 5% der Wohnungsfläche) sowie die Waschküchen

Grundstücksfläche

<sup>3</sup> aufgehoben, siehe § 9 Abs. 4 und 5 ABauV

<sup>4</sup> aufgehoben

<sup>5</sup> aufgehoben

### § 40

Baumassenziffer

<sup>1</sup> Die Berechnung der Baumassenziffer richtet sich nach § 10 ABauV.

<sup>2</sup> aufgehoben

### § 41

Gebäudehöhe,  
Firsthöhe

<sup>1</sup> Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach §§ 12, 13 und 16 ABauV.

<sup>2</sup> aufgehoben

<sup>3</sup> aufgehoben

<sup>4</sup> aufgehoben

<sup>5</sup> aufgehoben

## § 42

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Geschosszahl                | <sup>1</sup> Die zulässige Zahl der Geschosse wird durch die Zonenbestimmungen (§ 50 BO) festgelegt.  |
|                             | <sup>2</sup> aufgehoben   |
|                             | <sup>3</sup> aufgehoben   |
|                             | <sup>4</sup> aufgehoben   |
| Garagezufahrten             | <sup>5</sup> Für die Zufahrt zu unterirdischen Autoeinstellräumen darf eine Gebäudeschmalseite oder max. die Hälfte einer Gebäudelängsseite auf volle Höhe freigelegt werden, ohne dass ein Unter- resp. Vollgeschoss gerechnet wird, falls sich die Fassaden- und Terraingestaltung gut ins Quartierbild einpasst. Bei in gestalterischer Hinsicht schwierigen Fällen, namentlich bei Bauten am Hang, kann der Gemeinderat diese Bestimmung einengen oder ihre Anwendung nicht zulassen. |
| Dachgeschosse, Nutzfläche   | <sup>6</sup> aufgehoben (durch Beschwerdeentscheid Regierungsrat)   |
| Kniestockhöhe               | <sup>7</sup> Bei erreichter Vollgeschosszahl darf die Höhe des Kniestockes 0.90 m nicht übersteigen. Die Messweise richtet sich nach § 16 Abs. 3 ABauV.   |
| Attikageschosse, Nutzfläche | <sup>8</sup> Definition und Nutzfläche von Attikageschossen richten sich nach § 16 Abs. 4 ABauV.  |

## § 43

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Grenzabstand                  | <sup>1</sup> Für die Messweise des Grenzabstandes gelten §§ 17-20 ABauV.  |
| Grosser Grenzabstand          | <sup>2</sup> Bei Wohngebäuden ist gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite) der grosse Grenzabstand einzuhalten (siehe dazu auch § 17 Abs. 2 ABauV). |
| Überschreitung                | <sup>3</sup> Für die Überschreitung des Grenzabstandes ist § 2 Abs. 3 ABauV massgeblich.  |
| Änderungen des Grenzabstandes | <sup>4</sup> <del>§ 47 Abs. 2 BauG findet nur Anwendung, wenn der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten werden kann und mind. 2,00 m Grenzabstand verbleiben.<sup>1</sup></del>            |

## § 44

|               |  |
|---------------|--|
| Fassadenlänge | <sup>1</sup> Als massgebliche Fassadenlänge gilt die Gebäudeseite inklusive allen An- und Nebenbauten. |
|---------------|--|

<sup>1</sup> § 43 Abs. 4 nicht mehr anwenden



Mehrlängenzuschlag <sup>2</sup> Bei Gebäuden oder Gebäudegruppen von mehr als 12 m Fassadenlänge, in der Dorfzone D1 und Dorfkernzone D2 von mehr als 20 m, muss ein Zuschlag zum Grenzabstand von einem Viertel der Mehrlänge, höchstens aber von je 4,00 m eingehalten werden.

Rücksprünge <sup>3</sup> Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages kann das Mass der Zurücksetzung bei versetzten Gebäuden von der massgeblichen Fassadenlänge abgezogen werden. Die Messart bestimmt sich nach der Skizze im Anhang

#### § 45

Gebäudeabstand <sup>1</sup> Für die Messweise des Gebäudeabstandes gilt § 20 Abs. 1 und 2 ABauV.

<sup>2</sup> aufgehoben, siehe § 47 Abs.2 BauG und § 20 ABauV.

<sup>3</sup> aufgehoben, siehe § 47 Abs.2 BauG und § 20 ABauV.

<sup>4</sup> aufgehoben, siehe § 47 Abs.2 BauG und § 20 ABauV.

#### § 46

Klein- und Anbauten <sup>1</sup> Für Klein- und Anbauten gilt § 18 Abs. 1 ABauV.  
234

#### § 47

Geschlossene Bauweise <sup>1</sup> Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.

Gestaltung von Brandmauern <sup>2</sup> Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.

#### § 48

Dachgestaltung <sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Schneefangvorrichtungen <sup>2</sup> Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

#### § 49

Dachaufbauten, Dacheinschnitte <sup>1</sup> Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen bei Schrägdächern zusammen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Liegende Dachfenster sind anzurechnen.

## D. Bauzoneneinteilung und Zonenvorschriften

### § 50

Bauzoneneinteilung <sup>1</sup> Das Baugebiet ist neben der Quellwasserschutzzone in folgende Bauzonen eingeteilt:

- Landhauszone L
- Landhauszone mit Spezialbauvorschriften LSP
- Wohnzone W
- Gewerbezone mit Wohnen GW
- Dorfzone D1
- Dorfkernzone D2
- Gewerbezone G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Spezialzone Bremgartenstrasse / Letten (vgl. Gestaltungsplan im Anhang)

Tabelle der Grundmasse

| <sup>2</sup> Bauzone             |                                | L     | LSP  | W    | GW    | D1    | D2    | G     |
|----------------------------------|--------------------------------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Vollgeschosszahl                 | max.                           | 1     | 1    | 2    | 2     | 2     | 3     | 2     |
| DG oder UG-Ausbau                | aufgehoben, siehe § 42         |       |      |      |       |       |       |       |
| Gebäudehöhe                      | max. m                         | 5.50  | 4.50 | 6.50 | 7.00  | 7.00  | 9.00  | 7.50  |
| Firsthöhe                        | max. m                         | 8.00  | 7.00 | 9.00 | 12.00 | 12.00 | 12.50 | 11.00 |
| Ausnutzungsziffer (AZ)           | max.                           | 0.25  | 0.25 | 0.30 | 0.55  | 0.55  | --    |       |
| Bonus bei Spezialbauweise        | max.                           | 0.05  | 0.05 | 0.10 | --    | --    | --    |       |
| Bonus bei Arealüberbauung        | max.                           |       |      | 0.15 |       |       |       |       |
| höchste zulässige AZ             | max.                           | 0.30  | 0.30 | 0.45 | 0.55  | 0.55  | --    |       |
| Baumassenziffer (BZ)             | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |       |      |      |       |       |       | 3     |
| kleiner Grenzabstand             | min. m                         | 6.00  | 4.00 | 5.00 | § 54  | 6.00  | § 56  | 5.00  |
| grosser Grenzabstand             | min. m                         | 12.00 | 9.00 | 9.00 | § 54  | 6.00  | § 56  | 5.00  |
| Empfindlichkeitsstufe (gem. LSV) |                                | II    | II   | II   | III   | III   | III   | III   |

### § 51

#### Landhauszone L

Art der Bebauung <sup>1</sup> Die Landhauszone L ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Beim zusätzlichen Einbau einer Kleinwohnung mit separatem Zugang (Spezialbauweise) darf eine erhöhte Ausnutzung von 0.30 beansprucht werden.

Nutzungsart <sup>2</sup> Gewerbliche Betriebe sowie Läden sind nicht gestattet.

Dachform <sup>3</sup> Die Dachform von Neubauten innerhalb bereits überbauter Gebiete hat sich dem bestehenden Quartiercharakter anzupassen. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht gestattet.

Klein- und Anbauten <sup>4</sup> Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV dürfen zusammen nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen.

### § 52

#### Landhauszone mit Spezialbauvorschriften LSP

Art der Bebauung <sup>1</sup> Die Landhauszone mit Spezialbauvorschriften LSP ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt.  
Beim zusätzlichen Einbau einer Kleinwohnung mit separatem Zugang (Spezialbauweise) darf eine erhöhte Ausnutzung von 0.30 beansprucht werden.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Zusammenbauen               | <sup>2</sup> Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet, sofern sie nach gemeinsamen Plänen gleichzeitig erstellt werden.   |
| Nutzung                     | <sup>3</sup> Läden und nichtstörende Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.  |
| Dachform                    | <sup>4</sup> Es sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet.  |
| Dachgeschoss, Untergeschoss | <sup>5</sup> Das zulässige halbe Geschoss soll in der Regel als Dachgeschoss erstellt werden. Falls die durchschnittliche Neigung des gewachsenen Terrains in der Gebäudegrundfläche mehr als 12% beträgt, kann bei Verzicht auf den Dachgeschossausbau ein Untergeschoss gestattet werden. |
| Klein- und Anbauten         | <sup>6</sup> Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV dürfen zusammen nicht mehr als 50 m <sup>2</sup> betragen.   |

### § 53

#### **Wohnzone W**

|                  |   |
|------------------|---|
| Art der Bebauung | <sup>1</sup> Die Wohnzone W ist für Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter bestimmt. Der Gemeinderat kann auch kleinere, gut eingeordnete Geschosswohnungsbauten gestatten.  |
| Zusammenbauen    | <sup>2</sup> Gestattet ist ausserhalb der Arealbauweise das Zusammenbauen bis zu höchstens sechs Wohneinheiten, sofern sie nach gemeinsamen Plänen gleichzeitig erstellt werden.  |
| Spezialbauweise  | <sup>3</sup> Für Wohnbauten mit mindestens zwei selbständigen und vollwertigen Wohneinheiten darf eine Ausnützung von 0.40 beansprucht werden. Diese Erhöhung gilt unter den selben Voraussetzungen auch für bestehende Liegenschaften, sofern einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse erreicht werden.   |
| Nutzung          | <sup>4</sup> Läden und nichtstörende Kleingewerbe sind zugelassen. Auf einer Bautiefe entlang der bestehenden K 409 ist auch mässig störendes Kleingewerbe gestattet und gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV. Die Wohnnutzung in deren Umgebung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden; insbesondere gelangen bei Bauvorhaben die Emissionsbegrenzung nach Art. 7 und 8 LSV sowie § 76 der Bauordnung zur Anwendung. |

### § 54

#### **Gewerbezone mit Wohnen GW**

|                  |  |
|------------------|--|
| Art der Bebauung | <sup>1</sup> Die Gewerbezone mit Wohnen GW ist für Gewerbe- und Wohnbauten bestimmt. Die Wohnnutzung bleibt auf 60% der mit dem Bauvorhaben realisierten Bruttogeschossfläche beschränkt. Reine Wohnbauten sowie Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht gestattet.                        |
| Nutzungsart      | <sup>2</sup> Zulässig sind neben Gewerbe auch Dienstleistungsbetriebe. Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen (Grossläden, Dienstleistungszentren etc.) sind nicht gestattet.   |
| Gestaltung       | <sup>3</sup> Gewerbliche Bauten sind ansprechend zu gestalten und dürfen in ihrem äusseren Erscheinungsbild die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.   |
| Abstände         | <sup>4</sup> Der Grenzabstand beträgt 4,00 m zuzüglich 1/4 der mittleren Gebäudehöhe. Gebäude, die Wohnungen enthalten, haben einen grossen Grenzabstand von 10,00 m einzuhalten. Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat |

unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen angemessen reduziert werden.

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Eingeschossige Gewerbebauten | <sup>5</sup> Eingeschossige, max. 5,00 m hohe, ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienende Bauten haben einen min. Grenzabstand von 3,00 m und gegenüber Wohngebäuden auf dem gleichen Grundstück einen min. Gebäudeabstand von 5,00 m einzuhalten. Unterschreitung der Abstände siehe § 47 BauG.  |
| Gesamthöhe für Gewerbebauten | <sup>6</sup> Rein gewerblich genutzte Bauten dürfen eine Firsthöhe von 8,00 m nicht überschreiten.   |
| Schutz der Dorf-kernzone     | <sup>7</sup> In den an die Dorf-kernzone angrenzenden Gebieten sind auf einer Breite von zwei Bautiefen, mind. jedoch auf 60 m, an die Eingliederung in das Ortsbild besondere Anforderungen zu stellen. Bezüglich Ortsbildschutz, Dachform, Dachneigung und Dachmaterial gelten die Vorschriften der Dorf-kernzone D2, insbesondere § 56 Abs. 8 BO. |

## § 55

### Dorfzone D1

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Art der Bebauung             | <sup>1</sup> Die zweigeschossige Dorfzone D1 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern sowie Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Einfamilienhäuser sind in der Regel nicht gestattet.  |
| Nutzungsart                  | <sup>2</sup> Neben Wohnbauten sind Läden, Kleingewerbe und landwirtschaftlich genutzte Bauten zugelassen, ebenso bestehende Betriebe und landwirtschaftliche Bauten einschliesslich betriebsnotwendiger Einrichtungen.                           |
| Gestaltung und Eingliederung | <sup>3</sup> An die Eingliederung in das Ortsbild und die bauliche Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt. Bezüglich Ortsbildschutz, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fachgutachten gelten die Vorschriften der Dorf-kernzone D2. |

## § 56

### Dorf-kernzone D2

|                  |  |
|------------------|--|
| Art der Bebauung | <sup>1</sup> In der Dorf-kernzone D2 dürfen nur Bauten erstellt werden, die auf den Charakter der Dorfkerne und auf deren sinnvolle Erneuerung Rücksicht nehmen. Um- und Ausbauten herkömmlicher Wohn- und Vielzweckbauten sind Neubauten in der Regel vorzuziehen.  |
| Nutzungsart      | <sup>2</sup> Neben Wohnbauten sind landwirtschaftlich genutzte Bauten, Läden, mässig störende Gewerbe und Restaurants zugelassen. Betriebe wie Dancings, Discos, Spielsalons, etc. und solche, die übermässigen Verkehr erzeugen, sind nicht gestattet.  |
| Bauweise         | <sup>3</sup> In der Regel gilt die offene Bauweise. Der Gemeinderat kann das Zusammenbauen von Gebäuden gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt, das Dorfbild dadurch nicht beeinträchtigt wird und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen gleichzeitig ausgeführt werden.  |
| Grenzabstand     | <sup>4</sup> Der minimale Grenzabstand beträgt für:<br>- Wohngebäude bis zu 2 Vollgeschossen 5,00 m<br>- Wohngebäude von mehr als 2 Vollgeschossen 6,00 m<br>- Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude 4,00 m<br>- Eingeschossige Läden und Kleingewerbe 4,00 m<br>Bei reinen Umbauten innerhalb der Gebäudekubatur dürfen die bestehenden Grenzabstände beibehalten werden. |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Gebäudeabstände                   | <sup>5</sup> Wo nicht zusammengebaut wird, haben bei landwirtschaftlichen Betrieben auf dem gleichen Grundstück Ökonomiegebäude unter sich einen Gebäudeabstand von min. 4,00 m und gegenüber Wohngebäuden einen solchen von min. 6,00 m einzuhalten, sofern die gesundheits- und feuerpolizeilichen Vorschriften gewahrt bleiben.  |
| Dachform                          | <sup>6</sup> In der Regel sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 30 - 45 Grad alter Teilung gestattet. Die Dachflächen sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden. Dach-einschnitte sind nicht erwünscht, besonders im Zentrum des Dorfes Oberwil.  |
| Dachaufbauten                     | <sup>7</sup> Dachaufbauten zur Belichtung des ersten Dachgeschosses oder einzelne kleinere Dachflächenfenster sind gestattet. Der Gemeinderat entscheidet, gestützt auf entsprechende Fachgutachten, über Form, Anzahl und Grösse der Dachaufbauten und kann deren Gesamtbreite gegenüber § 49 der Bauordnung reduzieren. Kamine und Entlüftungen sind zurückhaltend zu gestalten.  |
| Ortsbildschutz, Um- und Neubauten | <sup>8</sup> Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich, was die Stellung, Staffe-lung, kubische Erscheinung, Dachform und -neigungen, Fassadengliederung, Fensterformen, Materialwahl und Farbgebung sowie die Gestaltung der Vorplätze und Freiräume betrifft, unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise sinnvoll und optisch ansprechend in das bestehende Dorf-kernbild einfügen.<br>Zur Wahrung der Ortsansicht, Erhaltung wertvoller Bäume und in exponier-ten Hanglagen ist der Gemeinderat befugt, gestützt auf entsprechendes Fachgutachten, die Stellung der Bauten zu bestimmen sowie die zulässigen Gebäudedimensionen, insbesondere die Geschoszahl, angemessen zu begrenzen. Bei unverhältnismässigen Beeinträchtigungen von Bauvorhaben durch wertvolle Bäume können auch Ersatzpflanzungen bewilligt werden. |
| Schutzwürdige Bauten              | <sup>9</sup> Sofern schutzwürdige Bauten durch Bauvorhaben gefährdet sind, kann der Gemeinderat die Abbruchbewilligung verweigern. Als Beurteilungsgrundla-gedienen das Inventar der Bauernhausforschung vom Mai 1988 sowie das durch die Denkmalpflege erstellte Hinweisinventar.  |
| Fachgutachten                     | <sup>10</sup> Der Gemeinderat kann die Baugesuche Fachleuten zur Begutachtung vor-legen. Die Kosten solcher Gutachten gehen zu Lasten des Bauherrn.   |

## § 57

### Gewerbezone G

|                      |   |
|----------------------|---|
| Art der Bebauung     | <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.  |
| Nutzungsart          | <sup>2</sup> Auf die Nachbarschaft störend wirkende Betriebe sowie Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen (Grossläden etc.) sind nicht zulässig. Inha-berwohnbauten oder einzelne, den Betrieben zugeordnete Wohnungen sind gestattet, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen ge-währleistet sind. |
| Bauweise, Gestaltung | <sup>3</sup> Anlagen und Bauten sind ansprechend zu gestalten und dürfen in ihrem äusseren Erscheinungsbild das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträch-tigen.   |
| Grundmasse           | <sup>4</sup> In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:<br>- Baumassenziffer                   max. 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup><br>- Gebäudehöhe                       max. 7,50 m<br>- Firsthöhe                           max. 11,00 m<br>- Fassadenlänge                   max. 40,00 m        |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | - Grenzabstand (allseitig) min. 5,00 m  |
| Zusammenbau,<br>Grenzbau    | <sup>5</sup> Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Fassadenlänge ist bei gleichzeitiger Erstellung erlaubt. Der Grenzbau ist zulässig im Rahmen von § 47 Abs. 2 BauG. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.   |
| Grünflächen,<br>Bepflanzung | <sup>6</sup> Von der anrechenbaren Landfläche sind mind. 20% als Grünfläche für die Umgebungsbepflanzung auszuscheiden. Verkehrs-, Parkierungs- und Lagerflächen sind nicht als Grünfläche anrechenbar. Der Gemeinderat kann zur Sicherung geeigneter Randbepflanzungen gegenüber benachbarten Zonen die Grenzabstände bis auf 10,00 m erhöhen. Die Umgebungsgestaltung einschliesslich Bepflanzung ist verbindlicher Bestandteil des Baugesuchs. |
| Autoabstellplätze           | <sup>7</sup> Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze soweit möglich in Gebäuden unterzubringen. Offene Parkplätze sind möglichst zu begrünen.  |
| Fachgutachten               | <sup>8</sup> Der Gemeinderat kann die Baugesuche auf Kosten des Bauherrn begutachten lassen.  |

## § 58

(aufgehoben)

## § 59

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Zweckbestimmung       | <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (auch ÖBA genannt) ist für öffentliche oder vorwiegend der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen bestimmt.   |
| Bauweise              | <sup>2</sup> Bauweise, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen haben öffentliche Bauten deren Abstandsvorschriften einzuhalten. |
| Entschädigung         | <sup>3</sup> Die Entschädigungspflicht für die Einteilung von Grundstücken in die Zone OE richtet sich nach § 134 Abs. 3 BauG.  |
| Empfindlichkeitsstufe | <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.  |

## § 60 (neu <sup>2</sup>)

### Grünzone GZ

|          |  |
|----------|--|
| Zweck    | <sup>1</sup> Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, der Offenlegung von Fliessgewässern und als ökologischer Korridor. Eine Beweidung ist nicht gestattet.  |
| Oberholz | <sup>2</sup> Die Grünzone Oberholz (Quellfassung, S1/S2) ist von allen Bauten freizuhalten. Es gilt das Schutzzonenreglement vom 10. Juli 2000.  |
| Dorfbach | <sup>3</sup> Die Grünzone Dorfbach ist von allen Bauten freizuhalten.  |
|          | <sup>4</sup> In den übrigen Grünzonen sind Spazierwege, Erholungsanlagen [Schwimmteiche, Grillplätze, Gartenbänke usw.], offene Pergolas bis 15m <sup>2</sup> , Bienenhäuschen, sowie Kleinbauten, die zur Pflege der GZ notwendig sind, zugelassen. |

<sup>2</sup> lt. Beschluss GV vom 28.11.08

<sup>5</sup> Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>6</sup> Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist - ausgenommen in der Grünzone Oberholz - erlaubt.

## § 61<sup>3</sup>

(aufgehoben)

## IV. Allgemeine Bauvorschriften

### A. Natur- und Heimatschutz

## § 62

Ortsbild- und  
Landschaftsschutz

<sup>1</sup> Neu- und Umbauten sowie sonstige bauliche Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen, insbesondere Gebäude, haben sich in bezug auf Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (§ 42 BauG). Farb- und Materialmuster müssen vorgelegt werden, wenn die Ausführung der Bauten vom ortsüblichen Gebrauch abweicht.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

<sup>3</sup> Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen, auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen. Werden Bäume, Sträucher, Hecken etc., welche massgeblich zur Ortsbild- und Landschaftsgestaltung beitragen, entfernt, so ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Umgebungsschutz

<sup>4</sup> Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates der Baugesuchszentrale zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.

## § 63

Deponien,  
Lagerplätze

Für Deponien und Lagerplätze gelten die Bestimmungen der TVA .

## § 64

Terrainveränderungen

Die Bewilligung für Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt und die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, gefährdet würde.

---

<sup>3</sup> lt. Beschluss GV vom 28.11.08

## § 65

- Aussenantennen
- <sup>1</sup> In der Dorfzone D1 und der Dorfkerzone D2 ist das Aufstellen neuer Aussenantennen oder die Erweiterung bestehender Aussenantennenanlagen nur dort gestattet, wo ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage nicht möglich ist.
  - <sup>2</sup> Aussenantenne und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für Sendezwecke kann der Gemeinderat das Aufstellen von Aussenantennen ausnahmsweise gestatten, sofern dadurch das Landschafts- Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird und keine anderen schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen unzumutbar betroffen werden. Gegenüber benachbarten privaten Grundstücken hat der Antennenmast einen Mindestabstand von 2,00 einzuhalten und die äussersten Elemente der Antennenausleger müssen einen Grenzabstand von mindestens 50 cm von der Parzellengrenze aufweisen.

## B. Erschliessungs- und Verkehrsanlagen

### § 66

- Bauland-  
erschliessung
- <sup>1</sup> Die Erschliessung von Bauland hat im Rahmen eines Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes systematisch zu erfolgen, damit für die Gemeinde und Grundeigentümer möglichst wirtschaftliche und landsparende Lösungen resultieren (§ 33 Abs. 1 BauG).
  - <sup>2</sup> Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten des für die Erschliessung notwendigen Baues oder Ausbaues von Gemeindestrassen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Dritter Teil, §§ 32 bis 38 BauG).

### § 67

- Verkehrsanlagen
- <sup>1</sup> Bezüglich der Verkehrsanlagen gilt im besonderen: Bau, Beschlussfassung, Landabtretung, Kostenverteilung, Beitrags- und Unterhaltspflicht bei Strassen, Wegen, Trottoirs und Plätzen mit Einschluss der Privatstrassen richten sich nach den §§ 32 - 38 und §§ 80 ff BauG, LEV und VvER.
  - <sup>2</sup> Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen, wenn sie dem Erschliessungs- oder Gestaltungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sind. Bezüglich Übernahme gilt § 37 Abs. 2 BauG, bezüglich Entschädigung § 17 Abs. 2 und 3 BauG .
  - <sup>3</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

### § 68

- Ein- und Ausfahrten
- <sup>1</sup> Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenseite auf der Strasse nicht beansprucht wird. Entlang den Kantonsstrassen sind Einzelzufahrten zu vermeiden und rückwärtige Erschliessungen anzustreben.
- Ausfahrten, Gefälle
- <sup>2</sup> Ausfahrten dürfen auf eine Länge von 4 m ab Strassen- bzw. ab Gehweggrenze höchstens 5% und im übrigen höchstens 12% Neigung aufweisen.



|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ausfahrtsradien       | <sup>3</sup> Ausfahrten, welche direkt in Fahrbahnen ohne Gehweg einmünden, sind beidseits mit Minimalradien von 3,00 m auszurunden.  |
| Ausfahrten, Übersicht | <sup>4</sup> Bei Ausmündungen und Ausfahrten in das Strassengebiet darf die Übersicht durch Bauten, Mauern, Einfriedigungen, Bepflanzungen und andere Anlagen nicht behindert werden. |

### C. Nebenanlagen

#### § 69

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Abstellplätze                 | <sup>1</sup> Bezüglich Erstellungspflicht, Anzahl und Gestaltung von Abstellplätzen für Fahrzeuge bei bestehenden und neuen Bauten gelten §§ 55 ff BauG und § 25 ABauV.                                     |
|                               | <sup>2</sup> aufgehoben   |
|                               | <sup>3</sup> aufgehoben   |
|                               | <sup>4</sup> aufgehoben   |
|                               | <sup>5</sup> aufgehoben   |
| Fahrräder, Mofas              | <sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Zugangsbereichen genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen.                                |
| Sicherung der Zweckbestimmung | <sup>7</sup> Die gemäss gesetzlicher Verpflichtung geschaffenen Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, soweit und solange ein Bedarf dafür besteht. |
| Ersatzlösungen                | <sup>8</sup> Hinsichtlich der Ersatzlösungen gilt § 58 BauG.  |

#### § 70

|   |  |
|---|--|
| Anordnung der Garagen und Abstellplätze | Für die technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen gilt § 26 ABauV. |
|---|--|

#### § 71

|                   |   |
|-------------------|---|
| Kinderspielplätze | <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. |
|                   | <sup>2</sup> Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (§ 9 ABauV) zu betragen.   |
| Ersatzlösungen    | <sup>3</sup> Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in zweckmässiger Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.                |

## § 72

Umgebungsarbeiten Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten sind zügig nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## § 73

Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe sind dem Leitungsinhaber zu melden.

### D. Gesundheitsschutz, Sicherheit und Unterhalt

## § 74

Grundsatz Hinsichtlich der Beschaffenheit der Bauten gilt § 52 BauG.

## § 75

Brandruinen<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.

Baulücken<sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

## § 76

Einwirkungen<sup>1</sup> 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 (USG). Das Mass der zulässigen Immissionen ergibt sich primär aus der zulässigen Zonennutzung.

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

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

<sup>4</sup> Verboten sind insbesondere Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (u.a. Spielsalons).

<sup>5</sup> Sind die Lärm-Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung (Art. 2 Abs. 6 LSV) nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV)

## § 77

- Empfindlichkeitsstufen
- <sup>1</sup> In den Nutzungszonen gelten die in § 50 (Tabelle der Grundmasse) zugeordneten Empfindlichkeitsstufen (ES). Für die einzelnen Lärmarten sind die in den Anhängen der LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte massgebend.
  - <sup>2</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen der ES II gilt die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe.
  - <sup>3</sup> Bei der Projektierung der Bauten hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und falls nötig, eine Beurteilung durch anerkannte Fachleute in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugeverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zulasten der Bauherrschaft.
  - <sup>4</sup> Im Interesse eines wirksamen Lärmschutzes kann der Gemeinderat unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen Erleichterungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen gewähren sowie die Lage und Bauweise von eingeschossigen Klein- und Anbauten bestimmen.

## § 78

- Zonenfremde Betriebe
- Bezüglich zonenfremder Betriebe gelten §§ 69 und 70 BauG sowie die massgeblichen Umweltschutzvorschriften (Art.16 ff USG, Art.13 ff LSV und Art. 8 ff LRV).

## § 79

- Baugrund, Unterkellerung
- <sup>1</sup> Der Baugrund von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nötigenfalls zu entwässern und die Gebäude selbst sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.
  - <sup>2</sup> Fussböden und Wände von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen vom angrenzenden Terrain isoliert sein.

## § 80

- Wärmeisolation
- <sup>1</sup> Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch gegen Wärmeverluste ausreichend zu isolieren. Im speziellen gilt die kantonale Verordnung über Wärmedämmung und Energiesparmassnahmen bei Bauten (EspV) sowie das Energiegesetz des Kantons Aargau (EnG).
- Nachisolation
- <sup>2</sup> Aussenwände dürfen im herkömmlichen Rahmen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Mass eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.
- Gruppenheizung
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.

## § 81

- Schallschutz
- Der Schallschutz in und an neuen Gebäuden hat den Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung und insbesondere der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) zu entsprechen.

## § 82

|              |   |
|--------------|---|
| Besonnung    | <sup>1</sup> Wohnungen müssen entweder von zwei Seiten oder mit der Mehrzahl der Wohnräume von Süden her besonnt sein.  |
| Grundsatz    | <sup>2</sup> Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, genügend gross und belichtet, lüftbar und gut zugänglich sein (§ 52 Abs. 2 BauG).   |
| Raumhöhe     | <sup>3</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von 2,30 m aufweisen. Räume in ausgebauten Dachgeschossen haben wenigstens über 1/2 der Bodenfläche jedes Raumes diese Höhe aufzuweisen.   |
| Belüftung    | <sup>4</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.<br><sup>5</sup> Für Küchen, Badezimmer und Aborte können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.   |
| Mindestmasse | <sup>6</sup> Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m <sup>2</sup> aufweisen. Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m <sup>2</sup> sein.<br><sup>7</sup> Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.<br><sup>8</sup> Bezüglich Vorkehrungen für Behinderte gelten § 53 BauG und §§ 22-23 A-BauV. |

2

## § 83

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Nebenräume in Mehrfamilienhäusern | <sup>1</sup> In Wohnungen ohne Estrich ist ein Nebenraum von wenigstens 4 m <sup>2</sup> als Abstell- oder Vorratsraum vorzusehen.<br><sup>2</sup> Der Abstellraum für Kehricht-Container ist möglichst gebäudeintern an gut zugänglicher Lage zu disponieren.<br><sup>3</sup> Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m <sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m <sup>2</sup> Fläche zusätzlich vorgesehen werden. Bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten. |
|-----------------------------------|--|

## § 84

|                |   |
|----------------|---|
| Balkone        | <sup>1</sup> Balkone müssen unfallsicher gestaltet werden.  |
| Gänge, Treppen | <sup>2</sup> Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge muss bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen) mindestens 1,20 m betragen. Diese sind unfallsicher zu gestalten. |

### E. Stellung der Bauten zum öffentlichen und privaten Eigentum

## § 85

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Bauabstände zu Gewässern und Wäldern | Für die Abstände gegenüber Gewässern gilt § 127 BauG und für die Abstände gegenüber Wäldern § 48 BauG. |
|--------------------------------------|--|

## § 86

Baulinien                    Hinsichtlich der Baulinien und ihrer Rechtswirkungen gilt § 18 BauG.  
Die Baulinien bezeichnen in der Regel den Mindestabstand gegen öffentliche Strassen. Sie ersetzen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

## § 87

Bauabstände gegen-<sup>1</sup> Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, über Gemeinde- und müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen Privatstrassen und Privatstrassen eingehalten werden (§ 111 BauG):

|  |        |
|--|--------|
| a) Bauten  | 4,00 m |
| b) Einfriedigungen, Mauern, Stützmauern und Bäume bis zu 1,80 m Höhe | 0,60 m |
| c) Bäume über 1,80 m Höhe  |        |
| - gegenüber angrenzender Fahrbahn                                    | 2,00 m |
| - gegenüber angrenzendem Trottoir                                    | 1,00 m |

<sup>2</sup> Der Abstand nach lit. b gilt nur gegenüber angrenzender Fahrbahn.

<sup>3</sup> Die Abstände werden vom Strassenmark gemessen, die Höhe vom Niveau des Fahrbahnrandes.

<sup>4</sup> Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldraht und dgl. aufweisen.

<sup>5</sup> Hinsichtlich der Abstände gegenüber Kantonsstrassen gilt § 111 BauG.

Böschungen                <sup>6</sup> Gegenüber dem Fahrbahnrand hat der Böschungsfuss einen Abstand von 60 cm aufzuweisen.

## § 87 a (neu <sup>4</sup>)

Bauabstände gegenüber Grünzonen

<sup>1</sup> Gegenüber der Grünzone ist ein Abstand von 5.0 m für Haupt- und Kleinbauten einzuhalten. Für Tiefbauten gilt ein Abstand von 0.5 m.

<sup>2</sup> Mittels Gestaltungsplänen kann der Mindestabstand gegenüber Grünzonen unterschritten werden.

<sup>3</sup> Im Gebiet Oberholz gilt für Tiefbauten kein Zonenabstand.

## § 88

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

<sup>1</sup> Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Bei ungleichem Niveau gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup> Einfriedigungen (Zäune, Mauern etc.) dürfen innerhalb des Baugebietes an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze müssen sie, sofern keine nachbarliche Zustimmung vorliegt, einen Abstand von 60 cm zur Parzellengrenze einhalten. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

<sup>4</sup> lt. Beschluss GV vom 28.11.08

<sup>3</sup> Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

<sup>4</sup> Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von §§ 88 ff EG ZGB.

## § 89

Bodensicherung <sup>1</sup> Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

Böschungen zwischen privaten Grundstücken <sup>2</sup> Für Böschungen gilt § 19 Abs. 3 ABauV.

Stütz- und Futtermauern zwischen privaten Grundstücken <sup>3</sup> Stütz- und Futtermauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern sowie Stütz- und Futtermauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind, sofern die nachbarliche Zustimmung fehlt, um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm von der Grenze zurückzusetzen und, soweit notwendig, mit einem Schutzgelande zu versehen.

<sup>4</sup> Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

## § 90

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke <sup>1</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## V. Vorschriften über Arealüberbauungen

### § 91

Zweck <sup>1</sup> Arealüberbauungen nach § 21 Abs. 2 ABauV müssen eine gesamthaft bessere Lösung bieten (§ 50 Abs. 1 BauG). Sie bezwecken

- eine architektonisch und ortsbaulich gute Gestaltung
- eine gute Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild
- qualitativ hochstehende Wohnungen
- eine rationelle Erschliessung und Bauweise.

Inhalt <sup>2</sup> Die Pläne für Arealüberbauungen enthalten vor allem die Grundstückseinteilung, die Lage und Grösse der Bauten, deren Nutzung und Erschlies-

sung, die Abstellflächen, die Spiel- und Erholungsflächen sowie die Umgebungsgestaltung.

<sup>3</sup> Arealüberbauungen werden gesamthaft im ordnungsgemässen Verfahren vom Gemeinderat bewilligt.

## § 92

|                   |   |
|-------------------|---|
| Zonenzulässigkeit | <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Landfläche muss mindestens 3'000 m <sup>2</sup> betragen.   |
| Ausnützungsbonus  | <sup>2</sup> Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen kann der Gemeinderat im Rahmen von Reihenhäusern, Teppich- und Terrassensiedlungen gegenüber der zonengemässen Bauweise einen Zuschlag zur Ausnützungsziffer von max. 0.15 gewähren. Das Mass der Mehrausnutzung wird von der Überbauungsqualität abhängig gemacht.  |
| Baumasse          | <sup>3</sup> Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudelängen werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtenzug, festgelegt. Eine Erhöhung gegenüber der zonengemässen Geschosshöhe ist nicht zulässig. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Parzellen dürfen nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden. |

## § 93

|                 |  |
|-----------------|--|
| Voraussetzungen | <sup>1</sup> Für Arealüberbauungen sind zusätzlich zu § 21 ABauV folgende Voraussetzungen zu erfüllen:<br>a) aufgehoben<br>b) aufgehoben<br>c) aufgehoben<br>d) gemeinschaftliche Anlage der Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche<br>e) Anlage von Gemeinschaftsräumen für Freizeitbeschäftigung und dergleichen von mindestens 5% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, die für alle benutzbar, gut zugänglich und belichtet sowie dauernd ihrem Zweck zu erhalten sind<br>f) gemeinschaftliche Anlage der notwendigen Abstellplätze, exkl. Besucherparkplätze, mehrheitlich unter Terrain.<br><br><sup>2</sup> Die Bewilligung kann an die Bedingung geknüpft werden, dass der Öffentlichkeit dienende Anlagen entweder selbst erstellt oder an solche Anlagen angemessene Beiträge geleistet werden. |
|-----------------|--|

## VI. Schluss und Übergangsbestimmungen

### § 94

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Vollstreckung               | <sup>1</sup> Über die Vollstreckung gelten die §§ 73 - 78 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. |
| Einstellung von Bauarbeiten | <sup>2</sup> Bezüglich Einstellung von Bauarbeiten gilt § 159 BauG.                                      |

## § 95

Verwaltungsstrafe <sup>1</sup> Für Verwaltungsstrafe und Verantwortlichkeit gelten die §§ 160 - 162 BauG. Das Verfahren regelt § 112 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt).

<sup>2</sup> Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.

## § 96

Inkrafttreten <sup>1</sup> Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Anwendung auf  
hängige Baugesuche <sup>2</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bauordnung entschieden.

Revision <sup>3</sup> Die Abänderung der Bauordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

## § 97

Aufhebung bis-  
herigen Rechts Durch diese Bauordnung wird die am 30. November 1984 von der Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli beschlossene Bauordnung mit Zonenvorschriften aufgehoben. Inkraft bleibt der Gestaltungsplan Bremgartenstrasse / Letten mit Spezialbauvorschriften, vom Grossen Rat genehmigt am 3. Juli 1984.

Diese Bauordnung ist von der Gemeindeversammlung am 5. März 1993 beschlossen worden.

### ***Im Namen der Gemeindeversammlung***

Der Gemeindeammann: Josef Stutz.

Der Gemeindeschreiber: Heinz Kuster

### ***Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 31. Oktober 1995***

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber: Juan F. Gut



## Anhang II

### Gebühren (gem. § 21 und 26 BO)

- <sup>1</sup> 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
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.