

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- **Gewässerraum**
- **Hochwassergefahren**
- **Altholzinsel / Naturwaldreservat**
- **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe**
- **Dachdurchbrüche**

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 20. März 2018

Mitwirkung vom 8. Juni 2018 bis 7. Juli 2018

Öffentliche Auflage vom 10. August 2018 bis 10. September 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Mario Hüsler

.....
Rahel Amstutz

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																
<p>§ 2 Übergeordnetes Recht</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), in der Raumplanungsverordnung (RPV), im kantonalen Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>	<p>§ 2 Übergeordnetes Recht</p> <p>¹ (...)</p> <p>² <i>aufgehoben</i></p>																																
<p>§ 4 Zonenübersicht</p> <p>¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:</p> <table border="1" data-bbox="152 667 1093 1050"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>Gebäudehöhe max. [m]</td> <td>Firshöhe max. [m]</td> <td>Kleiner Grenzabstand mind. [m]</td> <td>Grosser Grenzabstand mind. [m]</td> <td>Gebäuelänge max. [m]</td> <td>Empfindlichkeitsstufe</td> <td>Zonenvorschriften</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;">(...)</td> </tr> </table> <p>(...)</p> <p>⁴ Bei Hanglage darf die maximale Gebäudehöhe um 0.5 m erhöht werden.</p> <p>⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Gebäuelänge betragen.</p> <p>(...)</p>	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. [m]	Firshöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)								<p>§ 4 Zonenübersicht</p> <p>¹ (...)</p> <table border="1" data-bbox="1137 667 2087 1050"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td><i>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]</i></td> <td><i>Gesamthöhe max. [m]</i></td> <td>Kleiner Grenzabstand mind. [m]</td> <td>Grosser Grenzabstand mind. [m]</td> <td>Gebäuelänge max. [m]</td> <td>Empfindlichkeitsstufe</td> <td>Zonenvorschriften</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;">(...)</td> </tr> </table> <p>(...)</p> <p>⁴ Bei Hanglage (<i>Neigung von mehr als 10%</i>) darf die maximale <i>talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe</i> um 0.5 m erhöht werden.</p> <p>⁵ Bei Hauptgebäuden am Hang (<i>Neigung von mehr als 10%</i>) dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der <i>Fassadenlänge</i> betragen.</p> <p>(...)</p>	Vollgeschosse	<i>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]</i>	<i>Gesamthöhe max. [m]</i>	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	(...)							
Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. [m]	Firshöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																										
(...)																																	
Vollgeschosse	<i>Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]</i>	<i>Gesamthöhe max. [m]</i>	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																										
(...)																																	

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
<p>§ 5 Dorfkernzone D</p> <p>(...)</p> <p>⁵ (...) Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. (...)</p> <p>(...)</p> <p>⁷ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Für die Errichtung von Solaranlagen ist zwecks guter Einpassung ein Fachgutachten einzureichen.</p> <p>(...)</p> <p>⁹ Die mit einer Schraffur bezeichneten Gebiete sind vorwiegend für nicht störendes Gewerbe bestimmt. Die Wohnnutzung darf 30 % der Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.</p> <p>(...)</p>	<p>§ 5 Dorfkernzone D</p> <p>(...)</p> <p>⁵ (...) <i>Der Satz zur Drittelsregelung wird aufgehoben</i> (...)</p> <p>(...)</p> <p>⁷ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. <i>Für die Errichtung von Solaranlagen haben sich die nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farben so in das Dorfbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind Farb- und Materialmuster vorzulegen. Im Bedarfsfall kann ein Fachgutachten verlangt werden.</i></p> <p>(...)</p> <p>⁹ Die mit einer Schraffur bezeichneten Gebiete sind vorwiegend für nicht störendes Gewerbe bestimmt. Die Wohnnutzung darf 30 % der <i>anrechenbaren Geschossfläche</i> nicht übersteigen.</p> <p>(...)</p>
<p>§ 12 Grünzone Gr</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Die Grünzone Gr ist von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung und Naherholung ausserhalb des gesetzlichen Gewässerabstands sind zugelassen.</p>	<p>§ 12 Grünzone Gr</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Die Grünzone Gr ist von Bauten freizuhalten. Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit Kleintierhaltung und Naherholung ausserhalb <i>der Gewässerraumzone</i> sind zugelassen.</p>
<p>§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ (...)</p>	<p>§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden <i>Fassadenhöhen</i> und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben <i>Fassadenhöhe</i>, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ (...)</p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
<p>§ 15 Naturschutzzone Kulturland (...) ⁶ Es werden folgende Naturschutzzone Kulturland ausgeschieden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Magerwiesenb) Feuchtgebietec) Uferschutzzone	<p>§ 15 Naturschutzzone Kulturland (...) ⁶ Es werden folgende Naturschutzzone Kulturland ausgeschieden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Magerwiesenb) Feuchtgebietec) <i>Uferschutzzone aufgehoben</i>
<p>§ 18 Uferschutzzone</p> <p>¹ Der Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.</p> <p>² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Fließgewässers eine Breite von 3 m ab Grenze der Gewässerparzellengrenze auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand.</p> <p>³ Nebst den in § 15 dieser BNO geltenden Nutzungseinschränkungen sind die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen verboten.</p> <p>⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p>	<p>§ 18 Uferschutzzone <i>aufgehoben</i></p>
	<p>§ 19a Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde (neu)</p> <p>¹ Im Naturwaldreservat Gugli-Grosshalde sollen Bäume den natürlichen Altersprozess durchlaufen und so Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere bieten können. Der Wald soll sich möglichst frei entwickeln können.</p> <p>² Pflegeeingriffe und Holznutzungen sind langfristig untersagt.</p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p>§ 24a Gewässerraumzone (neu)</p> <p>¹ Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.</p> <p>² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>³ Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens, für sämtliche offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m. Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.</p> <p>⁴ Ausserhalb Baugebiet ergibt sich die symmetrisch ab Gewässermite gemessene Gewässerraumzone für die Fliessgewässer mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2 m und mehr aus dem Kulturlandplan (blaues Karomuster mit eingekreister Gewässerraumbreite). Bei den kleinen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.</p> <p>⁵ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>
	<p>3.7 Gefahren und Überflutungszonen (neu)</p> <p>§ 32a Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland (neu)</p> <p>¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden undc) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p>² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.</p> <p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>
	<p>§ 32b Hochwassergefahrenzone HWZ (neu)</p> <p>¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</p> <p>⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p>⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>
	<p>§ 32c Oberflächenabfluss (neu)</p> <p>¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht und / oder wasserdicht auszuführen.</p> <p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>
<p>§ 34 Abstand gegenüber Kulturland</p> <p>Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Dieser kann in Ausnahmefällen reduziert werden.</p>	<p>§ 34 Abstand gegenüber Kulturland</p> <p>¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2 m. Wird dadurch der zonengemäss Grenzabstand unterschritten, ist ein eingetragenes Näherbaurecht notwendig.</p> <p>² Bezüglich Stütz- und Einfriedungsmauern gilt § 29 BauV.</p>
<p>§ 35 Hochwassergefährdetes Gebiet</p> <p>¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.</p> <p>² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p>	<p>§ 35 Hochwassergefährdetes Gebiet</p> <p><i>aufgehoben</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
<p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p>	
	<p>§ 35a Bauliche Dichte (neu)</p> <p>¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 46 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.</p>
<p>§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer</p> <p>Die innerhalb Baugebiet auf den Parzellen Nr. 97 (Gramet) und Nr. 230 (Bützacher) eingedolten, öffentlichen Gewässer sind vor Erteilung der ersten Baubewilligungen zu öffnen und naturnah zu gestalten.</p>	<p>§ 36 Eingedolte, öffentliche Gewässer</p> <p><i>aufgehoben</i></p>
	<p>§ 44 a Parkierung (neu)</p> <p>¹ Bei direkter Ausfahrt zur Strasse haben Garagen einen Strassenabstand von 6 m einzuhalten.</p> <p>² Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern eine Erhöhung der Anzahl Parkfelder pro Wohnung (Richtwert 1.5) verlangen.</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern ist die Parkierung wenn möglich zusammen zu fassen und unterirdisch zu erstellen.</p>
<p>§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen</p> <p>¹ (...)</p> <p>² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.</p>	<p>§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen</p> <p>¹ (...)</p> <p>² <i>aufgehoben</i></p>
	<p>§ 47a Dachgestaltung (neu)</p> <p>¹ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.</p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p>§ 54^a Übergangsbestimmungen (neu)</p> <p>¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</p>

Auftragsnummer 04.01.112
Status Öffentliche Auflage

Verfasser Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

Verfassungsdatum 6. August 2018 Kontrolle
Druckdatum / -initialen 08.08.2018 / SHA

Dateipfad / -name I:\Planung\Gansingen\01\112_TAE_Gewaesserraum\Planung\3_öA_Aug2018\tr_bno_öA_August2018.docx