



# **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

## **gemäss § 15 BauG**

---

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998  
Genehmigt vom Regierungsrat am 31. März 1999

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Geltungsbereich</b>	
§ 1 Geltungsbereich, Zweckartikel	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
<b>2. Raumplanung</b>	
§ 3 Planungsmittel	5
§ 4 Sondernutzungsplanung	5
§ 5 Abweichungen mit Gestaltungsplan	5
§ 6 Weitere Planungsinstrumente	5
<b>3. Zonenvorschriften</b>	
<b>3.1 Bauzonen</b>	
§ 7 Zonenübersicht, Tabelle	6
§ 8 Kernzone	7
§ 9 Wohnzonen W2 , W3	7
§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3	8
§ 11 Gewerbezone	8
§ 12 Industriezone	9
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
§ 13a Zentrumszone KWC	9
§ 14 Uferschutzzone	11
<b>3.2 Landwirtschaftszonen</b>	
§ 15 Landwirtschaftszone	11
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
<b>3.3 Schutzzonen</b>	
§ 17 Naturschutzzonen Kulturland	12
<b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	
§ 18 Besondere Waldstandorte	13
§ 19 Landschaftsschutzzone	13
§ 20 Zonen zum Schutz der Gewässer	13

### **3.5 Schutzobjekte**

§ 21	Naturobjekte	14
§ 22	Geschützte Gebäude	15

### **3.6 Weitere Zonen**

§ 23	Weilerzone Wannenhof	15
------	----------------------	----

## **4. Definitionen**

### **4.1 Ausnützung**

§ 24	Ausnützungsziffer	17
§ 25	Ausnützungsverschiebung	17
§ 26	Gewerbe	18

### **4.2 Abstände**

§ 27	Grenzabstände	18
§ 28	Ungleichverteilung der Grenzabstände	19
§ 29	Mehrlängenzuschläge	19

### **4.3 Arealüberbauung**

§ 30	Voraussetzungen	20
§ 31	Abweichungen von der Regelbauweise	20

## **5. Bauvorschriften**

### **5.1 Öffentliche Einrichtungen**

§ 32	Benützung von Privateigentum	21
------	------------------------------	----

### **5.2. Technische Bauvorschriften**

§ 33	Allgemeine Anforderungen	21
§ 34	Energiesparmassnahmen	21
§ 35	Weitere technische Bauvorschriften	22

### **5.3 Wohnhygiene**

§ 36	Ausrichtung der Wohnungen	22
§ 37	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	22
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23

<b>5.4</b>	<b>Ausstattung</b>	
§ 39	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	23
§ 40	Velos, Kinderwagen	24
§ 41	Spielplätze	24
§ 42	Entsorgungseinrichtungen	24
<b>6.</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>	
§ 43	Allgemeine Anforderungen	25
§ 44	Dachgestaltung	26
§ 45	Aussenraumgestaltung	26
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	
§ 46	Einwirkungen	27
§ 47	Lärmschutz	27
<b>7.</b>	<b>Vollzug, Verfahren</b>	
§ 48	Zuständigkeit	28
§ 49	Gebühren	28
§ 50	Vollzugsrichtlinien	28
<b>8.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmung</b>	
§ 51	Aufhebung bisherigen Rechts	28
<b>9.</b>	<b>Anhang</b>	
9.1	Richtlinien für den Vollzug Naturschutz	29
9.2	Liste der Naturobjekte	34
9.3	Kurzinventar der Denkmalpflege des Kantons Aargau	36
9.4	Schutzzonenreglemente für die Quell- und Grundwasserfassungen	37
	– für die Quelfassungen Rebacher, Tüelen, Früematt und Heurüti Gemeinde Unterkulm	38
	– für die Grundwasserfassung der Gemeinde Unterkulm	41
	– für die Grundwasserfassung der Gemeinde Teufenthal	46
9.5	Texterläuterungen	52

## 1. Geltungsbereich

### § 1

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| 1 | Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.     | Geltungsbereich<br>Zweckartikel |
| 2 | Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. |                                 |
| 3 | Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.   |                                 |

### § 2

- |   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| 1 | Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.   | Übergeordnetes<br>Recht |
| 2 | Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). <sup>1)</sup> |                         |

<sup>1)</sup> Zu beziehen von der Staatskanzlei in Aarau

## 2. Raumplanung

### § 3

- 1 Der Kulturlandplan über das gesamte Gemeindegebiet im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung und sind für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Planungsmittel
- 2 Alle wichtigen, typischen und erhaltenswerten Naturobjekte und Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen und Tiere dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sowie geologisch seltene Vorkommen sind im Naturschutzinventar (Karte 1:5000, Bericht dazu) festgehalten. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.
- 3 Die Pläne und Berichte liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### § 4

- 1 Die im Bauzonenplan farblich umrandeten und als 2. Etappe bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Sondernutzungsplanung
- 2 Auf die Erstellung von Sondernutzungsplänen kann mit Zustimmung des Gemeinderates verzichtet werden, wenn die Erschliessung des gesamten Areals rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt ist.

### § 5

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen im Rahmen der übergeordneten Vorschriften abweichen, wobei die Anzahl Vollgeschosse gemäss Zonenplan nicht überschritten werden darf. Abweichungen mit Gestaltungsplan

### § 6

Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente (z.B. Leitbilder, Entwicklungskonzepte usw.) ausarbeiten. Diese sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung. Weitere Planungsinstrumente

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

#### § 7

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: Bauzonen

Bauzonen		Vollge- schosse max.	Ausnüt- zung max.	Gebäude- höhe max.	Firsthöhe max.	Grenzabstand kleiner grösser min.		Gebäude- länge ohne Mehrlängen- zuschlag	Empfind- lichkeits- stufe
Kernzone	K braun	--	--	10 m *	15 m *	4 m *	--	25 m *	III
Wohn- zone 2	W2 orange	2	0.35	7.5 m	12 m	4 m	--	12 m	II
Wohn- zone 3	W3 rot	3	0.6	10 m	15 m	6 m	12 m	25 m	II
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange mit schwarzer Schraffur	2	0.45	8.5 m	13 m	4 m	--	15 m	III
Wohn- + Gewerbe- zone 3	WG3 rot mit schwarzer Schraffur	3	0.7	11 m	16 m	5 m	9 m	25 m	III
Gewerbe- zone	G violett	--	--	13 m *	16 m *	4 m *	--	25 m *	III
Industrie- zone	I blau	--	--	13 m *	16 m *	5 m *	--	40 m *	IV
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	öBA grün	--	--	--	--	--	--	--	II
Zentrums- zone KWC <sup>1</sup>	Z pink	--	--	Siehe § 13a	--	--	--	--	III

- 2 Die mit \* bezeichneten Masse gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten im Rahmen der einzelnen Zonenvorschriften bewilligen.
- 3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen in der Wohnzone W2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 5 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>1</sup> Revidiert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2015 / Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 04. November 2015

<sup>2</sup> Revidiert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2012 / Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 21. Oktober 2012

**§ 8**

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Die Kernzone ist charakterisiert durch die vorhandenen Wohnbauten, Gewerbebetriebe, Läden und andere Dienstleistungsbetriebe.   | Kernzone K |
| 2 | Gebäudeabstände, Geschosshöhen, Parkplätze und Kinderspielflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt mit dem Ziel, ein gut gestaltetes Ortsbild zu schaffen und zu wahren.  |            |
| 3 | Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Geschosshöhen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen der Ortsbildgestaltung genügen. |            |
| 4 | Von den Richtwerten in § 7 BNO darf bei Neu- und Umbauten nur im Interesse der Ortsbildgestaltung (§§ 43 - 45 BNO) abgewichen werden.   |            |
| 5 | Zu Baugesuchen in der Kernzone kann der Gemeinderat zu Lasten des Gesuchstellers ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildgestaltung) einholen.   |            |
| 6 | Für Fassadenrenovierungen in der Kernzone ist eine Baubewilligung erforderlich.   |            |

**§ 9**

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.  | Wohnzonen   |
| 2 | In der zweigeschossigen Wohnzone W2 können Bauten bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei die Zuschläge gemäss § 29 BNO zur Anwendung kommen. | Wohnzone W2 |
| 3 | Die dreigeschossige Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.  | Wohnzone W3 |

Zulässig ist ausschliesslich die offene Bauweise.

Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur ausnahmsweise und auf untergeordneten Randflächen zulässig.



**§ 10**

- |   |  |                           |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für den Bau von Wohn- und Gewerbebauten sowie Dienstleistungsbetrieben mit mässig störendem Gewerbe bestimmt.  | Wohn- und Gewerbezone WG2 |
| 2 | Die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für den Bau von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten mit mässig störendem Gewerbe bestimmt.   | Wohn- und Gewerbezone WG3 |
| 3 | Wohnbauten ohne Gewerbe richten sich in beiden Zonen nach den Vorschriften der entsprechenden Wohnzonen, wobei die Empfindlichkeitsstufe III beizubehalten ist.  |                           |
| 4 | Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.0 m können in beiden Zonen mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.0 m errichtet werden, auch wenn die Gebäudelänge 15.0 m überschreitet. |                           |
|   | Innerhalb dieser beiden Zonen können Abstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.  |                           |
| 5 | In der Wohn- und Gewerbezone des Gebietes Brunnacker / Gottliebenstrasse / Breite gilt aufgrund der besonderen Lärmsituation die Gestaltungsplanpflicht.   |                           |

**§ 11**

- |   |  |               |
|---|--|---------------|
| 1 | Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.   | Gewerbezone G |
| 2 | Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.  |               |
| 3 | Die Zonenvorschriften gemäss § 7 gelten als Richtwerte. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen legt der Gemeinderat die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände fest. Dabei dürfen gegenüber Wohnzonen keine schlechteren Bedingungen entstehen als bei einer Regelbauweise der Zone W3. |               |
| 4 | Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.   |               |

**§ 12**

- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| 1 | Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Betriebe bestimmt, deren Emissionen keiner anderen Zone zugemutet werden können.  | Industriezone I |
| 2 | Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.  |                 |
| 3 | Die Zonenvorschriften gemäss § 7 gelten als Richtwerte. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen legt der Gemeinderat die Gebäude- und Firshöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände fest. |                 |
| 4 | Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.   |                 |

**§ 13**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.   | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA |
| 2 | Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. |   |

**§ 13a<sup>3</sup>**

- |   |  |                  |
|---|--|------------------|
| 1 | Die Zentrumszone KWC dient der Transformation des bestehenden Gewerbe- und Industrieareals in ein neues Wohn- und Dienstleistungsquartier mit Zentrumscharakter. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe  | Zentrumszone KWC |
| 2 | Nicht zulässig sind Tankstellen, Tankstellenshops, Drive-Ins, Autowaschanlagen und stark störende Gewerbebetriebe.   |                  |
| 3 | Die Gebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 477 m ü. M. nicht überschreiten. Im schraffierten Bereich sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis maximal 495 m ü. M. zulässig. Attikageschosse dürfen diese Höhenkoten nicht überragen; technische Dachaufbauten sind ausgenommen. Diese Höhenkoten dürfen mit dem Gestaltungsplan nicht überschritten werden. |                  |
| 4 | Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m <sup>2</sup> . Innerhalb der Zentrumszone KWC sind maximal 3'000m <sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig.  |                  |

---

<sup>3</sup> Revidiert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2015 / Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 04. November 2015

- 5 Für die Bebauung und Erschliessung des Areals ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich. Im Gestaltungsplan sind nachfolgende Zielvorgaben und Inhalte gemäss Lit. a. bis j. verbindlich umzusetzen. Basis für die Beurteilung bildet das Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrages im Rahmen der Arealentwicklung von 2014.
- a) Siedlungsqualität: Es sind Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige, auf die örtliche Situation abgestimmte Bebauung festzulegen, welche die vorhandenen Typologien aufnimmt und weiterentwickelt. Es soll eine hohe bauliche Dichte und auf die örtliche Situation abgestimmte Ausnutzung angestrebt werden.
  - b) Das Gebäude im schraffierten Bereich markiert den Eingang zum Areal und soll als Identifikationsobjekt wirken. Es darf nicht mit einer reinen Wohnnutzung belegt werden.
  - c) Denkmalschutz / Ortsbildschutz: Die Grundstruktur des ehemaligen Mühlegebäudes (Baujahr 1851, ohne Erweiterungsflügel) und der Giesserei (heutiges KWC-Museum, Baujahr 1880) sowie die Typologie des südlichen Sheddaches (erster Teil der Giesserei-Erweiterung, Baujahr ca. 1925) sind zu erhalten.
  - d) Parkierung: Das Parkfelderangebot darf den nach Massgaben von § 43 BauV bestimmten Bedarf nicht übersteigen und hat die speziellen örtlichen Verhältnisse sowie das Mobilitätskonzept zu berücksichtigen. In Zusammenarbeit mit der Behörde ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen.
  - e) Verkehr: Das Areal ist hauptsächlich über die Winkelstrasse zu erschliessen. Die Verbindungen über das KWC-Areal für den Langsamverkehr gemäss KGV sind sicherzustellen, ebenso die Erreichbarkeit der WSB Haltestelle.
  - f) Umgebungsgestaltung: Die vorhandenen räumlichen Qualitäten sind zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Das Areal ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten. Es ist ein hoher Anteil an Freiflächen, Grünanlagen und öffentlichen Begegnungsräumen festzulegen. Der Uferbereich der Wyna ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Als Grundlage für die Umgebungsgestaltung ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten.
  - g) Lärm: Mit der Anordnung der Gebäude und der Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume ist auf die vorherrschende Lärmbelastung zu reagieren.
  - h) Hochwasserschutz: Im Gestaltungsplan sind geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser festzulegen.
  - i) Gewässerraum: Der Gewässerraum der Wyna ist im Gestaltungsplan festzulegen.
  - j) Es sind energieeffiziente Bauten vorzusehen.
- 6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

**§ 14**

- 1 Die Uferschutzzone US dient der Freihaltung bzw. dem Schutz der Gewässer und der Ufervegetation. Uferschutzzone US
- 2 Grundstücksteile innerhalb der Uferschutzzone (im Bauzonenplan hellgelb) werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht mitgerechnet.
- 3 Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Uferschutzzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Sitzbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Uferschutzzone notwendig sind, zugelassen.
- 4 Das Pflügen, die Verwendung von Düngemittel, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie weitere Veränderungen sind untersagt. Nicht bestockte Flächen dürfen als Heuwiesen genutzt werden.

**3.2 Landwirtschaftszonen****§ 15**

- 1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Landwirtschaftszone L
- 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

**§ 16**

- 1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Bauten in der Landwirtschaftszone

- 2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- 3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 17

- 1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Schutzzonen  
Kulturland
- 2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung und Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind nicht gestattet.
- 3 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<b>Magerwiese</b> Kantonal Lokal Trocken Feucht	gelb K L T F	Artenreiche Heuwiese mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften	Heuwiese, keine Beweidung, Aufforstungen sind nicht gestattet. *)
<b>Uferschutzstreifen</b>	Punktsignatur beidseits der Gewässer	Erhaltung der Ufervegetation, Verhinderung von Nährstoffeinschwemmung	Nicht bestockte Flächen können als Heuwiesen genutzt werden. Der Uferschutzstreifen erstreckt sich beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante auf je 3 m Breite.

- \*) Auf der als Magerwiese ausgeschiedenen Teilparzelle 683 im Gebiet „Forchhübel“ kann die Beweidung aufgrund eines Bewirtschaftungsvertrages (gemäss § 50 Abs. 2) zugelassen werden. Die Dauerbeweidung und die Beweidung im Frühling bleiben verboten.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 18

- |   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| 1 | Die besonderen Waldstandorte, im Kulturlandplan schwarz schraffiert, bezeichnen Waldbestände mit standortheimischen Laubbaumarten, naturnahen Altholzbeständen mit hohem Eichen- und Totholzanteil und sind Lebensräume seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Die darauf ausgerichteten Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz festgelegt (Anhang 9.1). | Besondere Waldstandorte BWS |
| 2 | Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.  |                             |

#### § 19

- |   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Die Landschaftsschutzzone, im Kulturlandplan schwarz schraffiert, ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. | Landschaftsschutzzone LS |
| 2 | Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 BNO.  |                          |
| 3 | Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Gerätehäuschen und Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.               |                          |

#### § 20

Die Grund- und Quellwasserschutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Bauzonenplan und im Kulturlandplan eingetragen. <sup>1)</sup>	Zonen zum Schutz der Gewässer
---	-------------------------------

<sup>1)</sup> Die Schutzzonenreglemente befinden sich im Anhang 9.4 der Bau- und Nutzungsordnung

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 21

- 1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind Naturobjekte geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
- 2 Folgende Naturobjekte sind geschützt:  
(Liste der Objekte im Anhang 9.2)

Naturobjekte	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken (Feldgehölz, bestockte Böschungen, Ufergehölz) *)	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop  - Gliederung der Landschaft  - Windschutz	- Struktur erhalten  - periodisch zurückschneiden/verjüngen  - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen.
Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement  - Artenreichtum  - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer  - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen
Kiesgrube / Steinbruch	lila Sechseck	- Pionierarten	
Höhle / Felsenkeller	lila Rechteck	- Kulturrelikt	
Findling  Felskopf / Molassefelsen	lila Dreieck  Rechteck lila / weiss / lila	- Geologische Aufschlüsse	- periodisches Säubern  - vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation freizuhalten.
Grenzstein	roter Punkt	- Kulturrelikt	
Aussichtspunkt	schwarzes Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

- \*) Beseitigung aus zwingenden Gründen nur mit Bewilligung des Gemeinderates und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Beseitigung von Ufergehölz mit Bewilligung des Kantons.

## § 22

- |   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| 1 | Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude Nr. 1 - 4 stehen unter Denkmalschutz. Die baulichen Massnahmen richten sich nach dem kantonalen Denkmalschutzdekret.  | Denkmalschutzobjekte |
| 2 | Die im Anhang 9.3 bezeichneten Gebäude Nr. 901 - 905 und 907 sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. | Geschützte Gebäude   |

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Erweist sich eine vollständige oder weitgehende Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur erfolgen, wenn der Gemeinderat nach Anhörung der kantonalen Denkmalpflege die Bewilligung erteilt.

### 3.6 Weitere Zonen

## § 23

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 1 | Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Wannenhof unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.   | Weilerzone, Zweck |
|   | Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.  |                   |
| 2 | Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. | Nutzung           |
| 3 | In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen.   | Ortsbildschutz    |



- |   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| 4 | Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig:   | Bauliche Massnahmen    |
|   | a) Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.   | Substanzschutz         |
|   | b) Blau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden.   | Volumenschutz          |
| 5 | Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. | Bauvorschriften        |
| 6 | Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw. ) sind zugelassen.   | Gestaltung<br>Umgebung |
| 7 | Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen, sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.  | Gestaltungsplan        |
| 8 | Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan vorhanden ist.   | Baureife               |

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### § 24

1 Die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) richtet sich nach kantonalem Recht. Ausnützungsziffer

2 Ergänzend zu den kantonalen Bestimmungen werden nachstehend aufgeführte Flächen nicht angerechnet:

- bewohnbare Räume im Untergeschoss, welche nicht als ständige Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume benutzt werden;
- Dach- und Attikageschosse.

Nachstehend aufgeführte Flächen dürfen die max. zulässige Ausnützungsziffer überschreiten:

- Erdgeschossflächen bis 10 m<sup>2</sup> pro Hauseingang, die der behindertengerechten Erschliessung von Gebäude dienen;
- Unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen, welche nachträglich bestehenden Gebäuden beigefügt werden;

3 Die Berechnung der anrechenbaren Grundstückfläche (NBF) richtet sich nach kantonalem Recht.

4 Ergänzend zu den kantonalen Bestimmungen gilt:

- Die von Naturobjekten (Hecken usw.) bedeckten Flächen in den Bauzonen gelten als anrechenbare Flächen;
- Uferschutzzonen in den Bauzonen hingegen dürfen nicht an die Grundstücksfläche angerechnet werden.

#### § 25

Die Ausnützungsverschiebung bedeutet den Verzicht eines Grundeigentümers auf die vollständige Realisierung der zulässigen Bruttogeschossfläche zugunsten seines Nachbarn und erfolgt durch Verfügung des Gemeinderates mit Anmerkung im Grundbuch. Dabei sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- a) Auf dem begünstigten Grundstück darf die zonenkonforme Ausnützungsziffer um höchstens 0.1 erhöht werden. Eine Kumulierung mit dem Bonus der Arealüberbauung ist nicht gestattet.
- b) Auf dem belasteten Grundstück darf die maximale Ausnützungsziffer nicht überschritten werden.
- c) Die Grundstücke müssen Zonen zugehören, die die gleiche Nutzung gestatten und aneinandergrenzen oder höchstens durch einen Fuss- oder Radweg oder durch ein kleines Gewässer voneinander getrennt sind.

Die übrigen Bauvorschriften, insbesondere die Schutzvorschriften über das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

Ausnützungs-  
verschiebung

**§ 26**

- 1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Gewerbe
- 2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

**4.2 Abstände****§ 27**

- 1 Die Definitionen von Grenzabständen, Kleinbauten, Tiefbauten usw. sind den kantonalen Bestimmungen zu entnehmen. Definitionen
- 2 Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen, Erdsonden oder -register einen solchen von 3.00 m. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn können diese Abstände reduziert oder aufgehoben werden. Abstände
- 3 Die Abstände von Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Böschungen gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen richten sich nach den kantonalen Vorschriften. Gegenüber Privatstrassen sind für diese Objekte keine Abstände einzuhalten, wenn die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 Für Einfriedigungen und Böschungen zwischen privaten Grundstücken gelten die kantonalen Bestimmungen.
- 5 Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.
- 6 Für Stützmauern zwischen privaten Grundstücken gelten die kantonalen Bestimmungen.

**§ 28**

- 1 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Ungleichverteilung der Grenzabstände
- 2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.
- 3 Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung des Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern der zonenkonforme Grenzabstand eingehalten wird.

**§ 29**

- 1 Die Definition der Gebäudelänge ist den kantonalen Bestimmungen zu entnehmen. Mehrlängenzuschläge
- 2 Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 4.00 m.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile gemäss kantonomer Definition werden dabei nicht angerechnet.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 30

- 1 Es gelten die kantonalen Bestimmungen betreffend Voraussetzungen für die Erstellung einer Arealüberbauung. Voraussetzungen
- 2 Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Grundstückfläche folgende Minimalwerte aufweist:
- Wohnzone W2 : 2'000 m<sup>2</sup>
  - Wohnzone W3 : 3'000 m<sup>2</sup>
  - Wohn- und Gewerbezone WG2 : 2'000 m<sup>2</sup>
  - Wohn- und Gewerbezone WG3 : 3'000 m<sup>2</sup>

#### § 31

- 1 Arealüberbauungen dürfen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen: Abweichungen von der Regelbauweise
- Ausnützungsziffer: Erhöhung um 0.1  
Kumulierung mit Ausnützungsübertragung ist nicht gestattet.
  - Gebäude und Firsthöhen: Keine Abweichungen gegenüber den Zonenbestimmungen.
- 2 Grenz- und Gebäudeabstände sowie die max. Gebäudelänge werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Öffentliche Einrichtungen

#### § 32

- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Leuchten, Leitungsmaste, Hydranten und ähnliches auf oder an Privateigentum anbringen lassen. | Benützung von Privateigentum |
| 2 | Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.                                   |                              |
| 3 | Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.   |                              |
| 4 | Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.   |                              |

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 33

- |   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| 1 | Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.                         | Allgemeine Anforderungen |
| 2 | Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.  |                          |
| 3 | Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. |                          |

#### § 34

- |   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Es gilt das Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) mit den dazugehörigen Verordnungen.  | Energiesparmassnahmen |
| 2 | Aussenwände von bestehenden Bauten dürfen zusätzlich gedämmt werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden. |                       |

**§ 35**

- |   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| 1 | Es gelten das Gesetz über die Gebäude- und Fahrnisversicherung, das Brandschutzgesetz, das Gesetz über das Feuerwesen sowie die zugehörigen Vollzugserlasse, insbesondere die Brandschutzverordnung. | Weitere technische Bauvorschriften |
| 2 | Der Schallschutz in und an Gebäuden hat den anerkannten Regeln der Baukunst zu entsprechen.  |                                    |

**5.3 Wohnhygiene****§ 36**

Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.	Ausrichtung der Wohnungen
---	---------------------------

**§ 37**

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse,  
Fenstergrösse,  
Nebenräume

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume  
(ohne Kochnischen in Kleinwohnungen, Badezimmer und Nebenräume)

Lichte Raumhöhe

- |   |   |
|---|---|
| – Vollgeschoss  | mind. 2.40 m  |
| – Dachgeschoss (bei abgeschrägten Zimmern gilt die anrechenbare Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.50 m) | mind. 2.30 m auf mind. 8 m <sup>2</sup> Bodenfläche |

Fensterfläche (Rohlichtmass)

1/8 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Keller- und Nebenräume

Lichte Raumhöhe

mind. 2.20 m

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum

- |               |  |
|---------------|--|
| – pro Wohnung | mind. 4 m <sup>2</sup> (im Estrich oder innerhalb der Wohnung) |
|---------------|--|

Kellerraum	
– für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>
– für jedes weitere Zimmer	1 m <sup>2</sup> zusätzlich

## § 38

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

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

## 5.4 Ausstattung

### § 39

- 1 Als Bemessungsgrundlage für die Zahl der Abstellplätze, die Reduktionsmöglichkeiten, die Begriffe und Ausmasse, die Garagenvorplätze sowie die technische Gestaltung gelten die kantonalen Bestimmungen unter Hinweis auf die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- 2 Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit, Ortsbildgestaltung oder Immissionsschutz erforderlich machen, kann verlangt werden, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.
- 4 Auf mehr als 30 % geneigten Grundstücken können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht. Zusätzlich kann der Gemeinderat den Abstand zur Strasse beziehungsweise zum Gehweg reduzieren.
- 5 Für die Gestaltung der Zufahrten gelten die Normen „Grundstückzufahrten“ der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).



**§ 40**

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

Velos, Kinderwagen

**§ 41**

Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Spielplätze sind abseits von Gefahren an gut besonnten Stellen zu platzieren.

Spielplätze

**§ 42**

An gut zugänglicher Stelle sind Containerräume oder vor Einsicht geschützte Containerplätze für getrennte Abfallentsorgung und Grünabfuhr zu erstellen.

Entsorgungseinrichtungen

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 43

- 1 Neu- und Umbauten sowie Neuanlagen, Reklamen, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Allgemeine Anforderungen
- 2 Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich in Bezug auf die nachstehend aufgeführten Kriterien so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 3 Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild wird nach folgenden Kriterien beurteilt:
- a) Stellung (Firstrichtung),
  - b) Grösse der Baukörper,
  - c) Wirkung im Strassenraum,
  - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
  - e) Dachform, Dachneigung,
  - f) Fassadengliederung (insbesondere Grösse, Proportion und Verteilung der Fassadenöffnungen, Fensterunterteilungen)
  - g) Materialwahl, Farbe,
  - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- 4 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
  - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
  - c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
  - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
  - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung auf andere Weise vermieden werden kann.

**§ 44**

- |   |   |                |
|---|---|----------------|
| 1 | Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.                                   | Dachgestaltung |
| 2 | Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der Gebäudelänge betragen. Scheunen und Ställe usw. sind dabei nicht mitzurechnen, die Gebäudelänge des Wohnteils ist massgebend. |                |
| 3 | Dacheinschnitte sind in der Kernzone nicht erlaubt.   |                |
| 4 | Zusätzlich gelten die kantonalen Bestimmungen über Dachgeschosse und Kniestockhöhen.  |                |

**§ 45**

- |   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| 1 | Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.  | Aussenraumgestaltung |
| 2 | Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten. In landschaftlich empfindlichem Gebiet kann der Gemeinderat eine Bepflanzung anordnen. |                      |
| 3 | Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.  |                      |

## 6.2 Umweltschutz

### § 46

- 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Einwirkungen
- 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- 3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 47

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

## 7. Vollzug, Verfahren

### § 48

- |   |   |               |
|---|---|---------------|
| 1 | Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig. Er kann Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, ohne Profilierung und öffentliche Ausschreibung bewilligen. | Zuständigkeit |
| 2 | Der Gemeinderat bestellt eine Bau- und Planungskommission mit beratender Funktion.  |               |
| 3 | Für die Prüfung von Gesuchen und für die Vollzugskontrollen kann der Gemeinderat externe Fachleute beiziehen und nebenamtliche Stellen beauftragen.   |               |
| 4 | Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in entsprechenden Reglementen.  |               |

### § 49

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

### § 50

- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| 1 | Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.  | Vollzugsrichtlinien |
| 2 | Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind die Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsbeiträge und privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton oder Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern. |                     |

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 51

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:	Aufhebung bisherigen Rechts
a) Die Bau- und Nutzungsordnung vom 4. Juni 1993, genehmigt am 23. Januar 1996	
b) Überbauungsplan Tal vom 27. Nov. 1967, genehmigt am 16. Oktober 1968	

## Anhang 9.1

### RICHTLINIEN ZUM VOLLZUG NATURSCHUTZ

#### Richtlinien über Nutzung und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte in der Gemeinde Unterkulm

Der Gemeinderat Unterkulm, gestützt auf § 50 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 27. November 1998 beschliesst:

#### § 1

Zweck dieses Reglementes ist es, die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Schutzziele umzusetzen und die darin nur grob umrissenen notwendigen Unterhaltsmassnahmen festzulegen. Es soll somit dazu beitragen, die mit der Nutzungsplanung geschützten Lebensräume von seltenen und bedrohten Pflanzen- und Tierarten, Pflanzen- und Tiergemeinschaften langfristig und ungeschmälert zu erhalten und wenn nötig zu verbessern.

Zweck

#### I. Allgemeine Bestimmungen

#### § 2

1 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

Naturschutzzonen, Verbot von Beeinträchtigungen

2 Naturschutzzonen dürfen betreten werden für Unterhaltsarbeiten, für die Überwachung, für wissenschaftliche Untersuchungen und für geführte Exkursionen.

Ausnahmen

#### § 3

Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzonen.

Kennzeichnung

## § 4

- 1 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind die Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten des Bewirtschafters vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.
- Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

II. Ausführungsbestimmungen zu den einzelnen Gebieten und Objekten

## § 5

- 1 Das Aussetzen von Fischen und die Fischerei sind untersagt mit Ausnahme privater Fischereirechte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Das Baden und jeder andere Wassersport ist untersagt.
- Weiher Objekte 62, 63, 66, 67, Färberacker des Inventars
- 2 Die Verlandung der Wasserfläche ist periodisch und abschnittsweise im Herbst/Winter durch Entfernen von Rohrkolben und Schilf aufzuhalten.

## § 6

Die Erhaltung der schützenswerten Vegetation ist durch einen jährlichen Schnitt sicherzustellen, der nicht vor dem 15. September und bis spätestens Mitte März auszuführen ist. Das Schnittgut ist möglichst bald nach der Mahd wegzuführen. Düngung, Beweidung, Bestossung mit Schafherden oder Drainage sind unzulässig.

Feuchtgebiete  
Objekt 1

## § 7

- 1 Die Magerwiesen sind jährlich einmal nach dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist wegzuführen.
- Magerwiesen  
Objekte 2-9, 79
- 2 Auf den Magerwiesen kann ausnahmsweise ein Emdschnitt durchgeführt werden.
- 3 Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.
- 4 Bisher gemähte Flächen dürfen nicht beweidet werden. Dasselbe gilt für Standorte mit seltenen Orchideen.
- 5 Wo erforderlich (Objekte 5 und 8) müssen Magerwiesen durch eine ohne Düngung und chemische Vertilgungsmittel bewirtschaftete Pufferzone von 5 m Breite geschützt werden.

## § 8

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Alle offenen Bäche und Quellen stehen unter Schutz.   | Uferschutzstreifen/<br>Uferschutzzone<br>Objekte 51-61 |
| 2 | Zum Schutz der Gewässer und der Ufervegetation wird ausserhalb des Baugebietes entlang den Bächen ein Uferschutzstreifen von 3 m Breite ausgeschieden. In diesem Uferschutzstreifen sind Düngung und das Verwenden von chemischen Vertilgungsmitteln verboten. Innerhalb des Baugebietes gelten die Bestimmungen von § 17 der Bau- und Nutzungsordnung.       |  |
| 3 | Die von Natur aus gewundenen Bachläufe, die Ufersäume mit ihren gewachsenen Böschungen, die darauf fussende Bestockung und Krautschicht mit ihrem uferfestigenden Wurzelwerk dürfen in ihrer natürlichen Funktion nicht geschmälert werden.   |  |
| 4 | Verboten ist insbesondere das Eindolen in Röhren und das offene Ableiten in Betonschalen und Betonkanälen. Werden Verbauungen notwendig, so müssen diese möglichst mit natürlichen Mitteln ausgeführt werden (Natursteinblöcke, Weidenfaschinen, Holzsperrn etc.). Ebenso ist die Sicherung der Uferböschungen durch eine natürliche Bepflanzung anzustreben. |  |
| 5 | Werden Sanierungsarbeiten an bereits verbauten Bächen notwendig, muss die Wiederherstellung eines möglichst natürlichen Zustandes angestrebt werden.  |  |
| 6 | Bei allen Neubau- und Sanierungsarbeiten ist vorgängig die Naturschutzkommission beizuziehen.   |  |
| 7 | Die besonderen Vorschriften von Bund und Kanton über die Nutzung und den Schutz der Gewässer bleiben vorbehalten.   |  |

## § 9

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Standortheimische Arten sind: Buche, Esche, Trauben- und Stieleiche, Berg-, Spitz- und Feldahorn, Hagebuche, Sommer- und Winterlinde, Bergulme, Kirsche, Mehlbeere und Elsbeere. Absterbende und tote Bäume, stehend oder liegend, sind in angemessener Anzahl zu belassen,  | Besondere Waldstandorte<br>Objekte 39-42,<br>Walddatenschutzinventar<br>Objekte 1-6 |
| 2 | Die als Altholzinseln bezeichneten Bestände dürfen nicht geräumt werden; forstliche Nutzungen (Durchforstungen, Entnahme der qualitativ besten Stämme) sind möglich. Die Bewirtschaftung (Verjüngung) der umgebenden Waldbestände ist so zu gestalten, dass die Altholzinseln mindestens eine weitere Planungsperiode erhalten bleiben können (Schutz vor Windfall, Sonnenbrand usw.). |   |



- 3 Die eichenreichen Altholzbestände dürfen nicht geräumt werden. Forstliche Nutzungen sind möglich; dabei soll ein Mindestabstand von 50 m zwischen Eichen-Überhältern nicht unterschritten werden. Von Nachbarbäumen oder von unten bedrängte Eichenkronen sind angemessen freizustellen. Dies gilt auch für eingesprengte Eichen in den umgebenden Beständen.
- § 10
- 1 Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten Hecken, und Gehölze sollen periodisch (Rhythmus von 5-8 Jahren) und abschnittsweise ausgelichtet werden. Die ausschlagkräftigen Arten Hasel, Esche und Schwarzerle können auf den Stock gesetzt werden, doch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal geschlagen werden. Andere Arten sind lediglich zurückzuschneiden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden (§ 21 BNO). Hecken, Gebüschgruppen und Feldgehölze, Objekte 10-38, 80
- 2 Der Schutz der Hecken und Ufergehölze umfasst nebst der bestockten Fläche eine Pufferzone von 2 m Breite. Innerhalb dieser Pufferzone sind Massnahmen, welche die Schutzobjekte beeinträchtigen (insbesondere Düngen und das Verwenden von chemischen Vertilgungsmitteln) verboten.
- § 11
- Unterhaltsarbeiten an geschützten Einzelbäumen (Aufasten etc.) können durch den Grundeigentümer oder den Gemeindeförster vorgenommen werden. Geschützte Einzelbäume
- § 12
- Pflanzungen für den Ersatz abgehender geschützter Hecken, Feldgehölze oder Einzelbäume sind unter Aufsicht des Gemeinderates oder des von ihm beauftragten Organs vorzunehmen. Ersatz geschützter Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume
- § 13
- Die geologischen Schutzobjekte sind durch periodisches Säubern vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder andere Pioniervegetation freizuhalten. Geologische Aufschlüsse, Findlinge, Objekte 69-74,75,78
- § 14
- Die Höhlen sind zu erhalten. Höhlen, Objekte 76, 77

### III. Vollzugsbestimmungen

#### § 15

Der Gemeinderat ist berechtigt, unter sichernden Bedingungen Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinien zum Vollzug Naturschutz in Absprache mit der Naturschutz-Kommission zuzulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse, insbesondere höhere öffentliche Interessen, dies rechtfertigen.

Ausnahmen

#### § 16

1 Der Vollzug dieser Richtlinien obliegt dem Gemeinderat, soweit er nicht Sache der Grundeigentümer ist. Er kann einzelne Aufgaben einer kommunalen Natur- und Landschaftschutzkommission oder einer privaten Organisation übertragen.

Vollzug

2 Gegen Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen beim Baudepartement Beschwerde geführt werden.

#### § 17

1 Dieses Reglement tritt sofort in Kraft

Inkrafttreten

2 Revisionen einzelner Bestimmungen können im Einvernehmen mit dem Baudepartement, Abteilung Landschaft und Gewässer erfolgen.

Revision

Unterkulm, den .....

#### **Im Namen des Gemeinderates**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

## Anhang 9.2 Liste der Naturobjekte

<u>Nr.</u>	<u>Flurname</u>	<u>Objekttyp</u>	<u>Bewertung</u>
1	Rossweid	Feuchtgebiet	lokal
2	Goomwand 1	Magerwiese	lokal
3	Goomwand 2	Magerwiese	lokal
4	Buechrain	Magerwiese	lokal
5	Forchhübel	Magerwiese mit Hecken	kantonal
6	Bööler 1	Magerwiese mit Hecke	lokal
7	Bööler 2	Magerwiese	lokal
8	Stoffelweid	Magerwiese mit Hecken	kantonal
9	Heurütimatte	Magerwiese mit Hecken	kantonal
10	Goomstrasse-Wässerig	Hecken	lokal
11	Gäbel	Hecke	lokal
12	Pantli 1	Hecke	lokal
13	Pantli 2	Hecke	lokal
14	Hölzliacher	Hecke	lokal
15	Chabishof 1	Hecke	lokal
16	Waldwerkhof 1	Hecke	lokal
17	Spitzacher	Hecke	lokal
18	Buechloch	Hecken	lokal
19	Vithübel	Hecke	lokal
20	Chnübeli	Hecke	lokal
21	Tüele 1	Hecken	lokal
22	Schämelrain	Hecke	lokal
23	Tüele 2	Hecke	lokal
24	Hüenermatt	Hecken	lokal
25	Suterrain-Sunnhalde	Hecken	lokal
26	Neudorf	Hecke	lokal
27	Talstrasse	Hecke	lokal
28	Bööler 3	Hecken	lokal
29	Neudorfstrasse	Hecken	lokal
30	Bächelhof	Hecken	lokal
31	Durnig	Hecken	lokal
32	Säntis	Hecke	lokal
33	Winkel	Hecke	lokal
34	Stüllihof	Hecke	lokal
35	Göffelrain	Hecke	lokal
36	Pfaffetel	Hecken	lokal
37	Steinenberg	Hecke	lokal
38	Rostel	Hecken	lokal
39	Balzacherhölzli	Wald	lokal
40	Milchrichte	Wald mit Orchideen	lokal
41	Winteracher	Wald mit Stechpalmen	lokal

<u>Nr.</u>	<u>Flurname</u>	<u>Objekttyp</u>	<u>Bewertung</u>
42	Usseres Gschneit	Wald	lokal
43	Wässerigholz 1	Waldrand	lokal
44	Chabishof 2	Waldrand mit nasser Flur	lokal
45	Böölerhalde	Wald mit Trockenstandort	lokal
46	Ischlag	Waldrand	lokal
47	Weirrain	Waldrand	lokal
48	Pfaffeberg	Waldrand	lokal
49	Stälzacher	Waldrand	lokal
50	Rostelhübel	Waldrand	lokal
51	Wyna	Bach (Fluss)	kantonal
52	Zeisetelbach	Bach	lokal
53	Cholbach	Bach mit Waldquelle	lokal
54	Gyshübel	Bach mit Waldquellen	lokal
55	Chabishofbach	Bach	lokal
56	Chäserbach	Bach	lokal
57	Tüele-Winkel	Bach	lokal
58	Talbächli	Bach	lokal
59	Windischberg	Bach	lokal
60	Schmalzhof-Breite	Bach	lokal
61	Pfaffetelbach	Bach	lokal
62	Bachtale	Weiher	lokal
63	Tüelebode	Weiher	lokal
64	Spatzhof 1	Weiher	lokal
65	Spatzhof 2	Quelle	lokal
66	Hueb	Weiher	lokal
67	Bezirksschule	Weiher	lokal
68	Unterzaug 1	Weiher	lokal
69	Wässerig	Kiesgrube	lokal
70	Wässerigholz 2	Kiesgrube	lokal
71	Zeisetelrain	Kiesgrube	lokal
72	Fluech	Kiesgrube	lokal
73	Goomwand 3	Felskopf	lokal
74	Höchrain	Felsen (Molasse)	lokal
75	Stockägertli	Findling	lokal
76	Chnubel	Höhle	lokal
77	Unterzaug 2	Höhle	lokal
78	Unterzaug 3	Steinbruch	lokal
79	Waldwerkhof 2	Magerwiese	lokal
80	Weid	Hecke	lokal

## Anhang 9.3

## Kurzinventar der Denkmalpflege des Kantons Aargau

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.Nr.	Parz.Nr.	Besitzer/in
	<b><u>Denkmalschutz-Objekte</u></b> <b>( § 22 Abs. 1)</b>				
1	Ref. Pfarrkirche, um 1300	Hauptstrasse	69 A	136	Ref. Kirchgemeinde Kulm
2	Statthalterhaus, um 1630	Böhlerstrasse 5	100	229	BM Brennstoff AG, Unterkulm
3	Gemeindehaus, um 1800	Hauptstrasse 22	65	104	Einwohnergemeinde Unterkulm
4	Landhaus Lindenhof, 1778	Gerbergasse 8	97	168	Erbengemeinschaft E. Schneeberger-Saurer
	<b><u>Kurzinventar</u></b> <b>Geschützte Ge- bäude gemäss</b> <b>§ 22 Abs. 2</b>				
901	Chrischona- Kapelle, 1904	Hauptstrasse 66	282	149	Pilgermission St.Chri- schona, Bettingen
902	Kirchgemeinde- haus, Schopf und Brunnen, 1862	Juchstrasse 1	67, 68	136	Ref. Kirchgemeinde Kulm
903	Schulhaus, 1841/43	Hauptstrasse 28	78	98	Einwohnergemeinde Unterkulm
904	Türgewände von Geb.Nr.241, 1804	Wannenhofstr. 34	241	939	Jakob Richner, Wann- hof, Unterkulm
905	Hochstudhaus, 1801	Wannenhofstr. 33	240	940	Jakob Richner, Wann- hof, Unterkulm
907	Wohnhaus, 1825	Untere Neu- dorfstrasse 20	162	487	Margerit Kyburz-Berner, Unterkulm

## Anhang 9.4

# SCHUTZZONENREGLEMENTE

- für die Quellfassungen  
Rebacher, Tüelen, Früematt und Heurüti  
Gemeinde Unterkulm
- für die Grundwasserfassung  
der Gemeinde Unterkulm
- für die Grundwasserfassung  
der Gemeinde Teufenthal

### **1. Rechtliche Grundlagen**

- 1.1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) vom 8. Oktober 1971 (ersetzt durch das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991).
- 1.2 Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 11. Januar 1977, Art. 36 .
- 1.3 Verordnung zum Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vom 16. Januar 1978, Art. 8 .
- 1.4 Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutz-zonen und Grundwasserschutzarealen, Bundesamt für Umweltschutz, 1982 .

# **Schutzzonenreglement für die Quellfassungen Rebacher, Tüelen, Früematt und Heurüti Gemeinde Unterkulm / AG**

## **2. Gegenstand, Plangrundlagen**

- 2.1 Das Reglement bezieht sich auf die um die obgenannten Quellfassungen der Gemeinde Unterkulm ausgeschiedenen Schutzzonen.
- 2.2 Für die Begrenzung der Schutzzonen sind die beiden Schutzzonenpläne M. 1 : 2000 des geologischen Büros Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, vom 20. Dezember 1982 massgebend. Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Reglementes.

## **3. Zone III ("weitere" Schutzzone)**

In der Zone III gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- 3.1 Das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, ist verboten.
- 3.2 Materiallager oder Deponien für lösliche, wassergefährdende Stoffe sind verboten.
- 3.3 Kiesgruben, Sandgruben und Sandsteinbrüche sind verboten.
- 3.4 Auffüllungen mit nicht wassergefährdendem Material und Materiallager von festen, unlöslichen Stoffen bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Baudepartementes, Abteilung Landschaft und Gewässer.
- 3.5 Landwirtschaftliche Nutzung wie Grasbau, Weidgang, Ackerbau, Gartenbau und Intensivkulturen ist ohne Einschränkungen erlaubt. Das Ausbringen und Beseitigen von Düngemitteln und Spritzmitteln über das Mass der landwirtschaftlichen Bedürfnisse hinaus ist verboten.
- 3.6 Die forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht eingeschränkt. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen Chemikalien ist entsprechend den Weisungen des Kantonsoberrichters verboten.

#### **4. Zone II ("engere" Schutzzone)**

Zusätzlich zu den unter Art. 3 aufgeführten Beschränkungen gelten in der Zone II folgende Nutzungsbeschränkungen:

- 4.1 Das Erstellen von Hoch- und Tiefbauten ist verboten.
- 4.2 Das Erstellen neuer Wald- und Flurwege bedarf einer Bewilligung des Baudepartementes, Abteilung Gewässer. Diese kann erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung der Wasserfassungen zu befürchten ist.
- 4.3 Bei der landwirtschaftlichen Nutzung sind die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen des Bundes und anderer Stellen über die Anwendung von Dünge- und Spritzmitteln einzuhalten. Insbesondere ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Chemikalien, die nicht im Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis der Eidg. Forschungsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau, Wädenswil, aufgeführt und damit nicht der Kontrolle gemäss Landwirtschaftsgesetz unterstellt sind, verboten.
- 4.4 Das Ausbringen von Jauche, Klärschlamm, Kehrichtroh- oder Kehrichtfrischkompost ist verboten. Die mässige Verwendung von Stallmist und Handelsdünger sowie Weidgang sind gestattet.
- 4.5 Der Waldbestand muss erhalten bleiben, Rodungen dürfen nicht vorgenommen werden.

#### **5. Zone I ("Fassungsbereich")**

Zusätzlich zu den unter Artikel 3 und 4 aufgeführten Beschränkungen gelten in der Zone I folgende Bestimmungen:

- 5.1 Ausser Wald und Dauerwiesen ist jede Nutzung untersagt, insbesondere:
  - Das Erstellen von Bauten, Anlagen und Materiallagern aller Art
  - jegliche Verletzung der Humusschicht und der Grasnarbe
  - Weidgang
  - Jede Verwendung von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- 5.1 Wo in der Zone II geweidet wird, ist der "Fassungsbereich" (Zone I) mit einem Weidezaun einzuzäunen.



## **6. Schlussbestimmungen**

- 6.1 Die Jauchegruben der Liegenschaften Rebacher Nr. 195 und Heurüti Nr. 27 sind regelmässig zu leeren, um ein Überfüllen zu verhindern. Die Jauchegruben sind periodisch auf ihre Dichtheit zu überprüfen. Miststöcke sind nur in einer dichten Wanne mit Abflussmöglichkeit in die Jauchegrube zugelassen. Nach Inkrafttreten dieses Reglementes erlässt der Gemeinderat die hierfür erforderlichen Anordnungen.
- 6.2 Für Nutzungsarten, welche in diesem Schutzzonen-Reglement nicht aufgeführt sind, gelten die detaillierten Bestimmungen in der "Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen" des Bundesamtes für Umweltschutz vom Oktober 1977 (teilrevidierte Auflage 1982).
- 6.3 In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat Unterkulm, im Einvernehmen mit dem Baudepartement des Kantons Aargau, Abt. Gewässer, Erleichterungen, Erweiterungen oder Änderungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und unbedeutende Abweichungen vom Reglement bewilligen.
- 6.4 Die Eigentumsbeschränkungen gemäss vorliegendem Reglement sind im Grundbuch anzumerken.

# **Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung der Gemeinde Unterkulm / AG**

## **Gegenstand, Planunterlagen**

- 2.1 Das Reglement bezieht sich auf die um die Grundwasserfassung der Gemeinde Unterkulm ausgeschiedenen Schutzzonen.
- 2.2 Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen bildet der geologisch-hydrologische Bericht von Dr. H. Jäckli vom 18.4.1969. Für die definitive Begrenzung der Schutzzonen ist der Schutzzonenplan M. 1 : 1000 des Geologischen Büros Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich und Baden, vom 15. Mai 1986 massgebend.
- 2.3 Bemessungsgrundlage für die Schutzzonen ist die derzeit konzessionierte Entnahmemenge von 1000 l/min.

## **Zone III, "weitere" Schutzzone**

Art. 3 In der Zone III gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- 3.1 Gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, sind verboten. Während der Ausführung von Hoch- und Tiefbauten gelten die im Anhang aufgeführten Bestimmungen.
- 3.2 Garagenvorplätze mit Wasseranschluss sind nur mit dichtem Belag, festen Randbordüren und dichter Entwässerung gestattet. Sammelplätze für Altfahrzeuge sind verboten.
- 3.3 Tankanlagen für Mineralölprodukte müssen den Eidg. Vorschriften gemäss "Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten" (VWF) vom 28.9.81 entsprechen. Nach Inkrafttreten dieses Schutzzonen-Reglementes erlässt der Gemeinderat Unterkulm bzw. Oberkulm in Absprache mit dem Kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz, die hierzu erforderlichen Anordnungen.
- 3.4 Offene Materiallager von grundwassergefährdenden Stoffen sind verboten.
- 3.5 An Abwasserleitungen und Hausanschlüsse sind bezüglich Dichtigkeit die Anforderungen der SIA-Norm 190 zu stellen. Leitungen, die dieser Norm nicht entsprechen, müssen repariert oder ersetzt werden. Abwasserleitungen und Hausanschlüsse sind periodisch auf ihre Dichtigkeit zu kontrollieren. Sickerschächte sind verboten.
- 3.6 Auffüllungen oder Deponien sind nur mit nicht wassergefährdendem, inertem Material zugelassen und bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz.

- 3.7 Im Bereich der Zone III darf das Bachbett der Wyna nicht durch Tiefbauten verletzt werden. Bestehende Uferbauten dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Ausnahmen von dieser Vorschrift bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz.
- 3.8 Landwirtschaftliche Nutzung und Grasbau ist unter den nachstehenden Einschränkungen erlaubt.

Zu beachten sind die im nachgeführten Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten aufgeführten Beschränkungen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen landwirtschaftlichen Hilfsstoffen mit ausgeprägtem Sickerverhalten ist verboten. Produkte, die diesem Anwendungsverbot unterliegen, haben einen entsprechenden Hinweis auf der Packung und sind im Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis mit einem Signet gekennzeichnet. Es gilt die gemäss Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis laufend nachgeführte Liste (Stand 1986: vgl. Liste Seite 44) .

Das Ausbringen und Beseitigen von Dünge- und Spritzmitteln über das Mass der landwirtschaftlichen Bedürfnisse ist verboten. Insbesondere darf keine Jauche auf wassergesättigten, gefrorenen oder schneebedeckten Boden ausgebracht werden. Vom 1. November bis 15. März ist das Ausbringen von Jauche untersagt.

Das Ausbringen von Klärschlamm sowie Kehrlichroh- oder Frischkompost ist verboten.

Die Zwischenlagerung von Mist im Feld ist verboten.

## **Zone II, "engere" Schutzzone**

- Art. 4 Die Zone II wird in eine Zone IIa (normale "engere" Schutzzone) und eine Zone IIb ("engere" Schutzzone mit beschränkter Wirkung) unterteilt.
- Art. 5 Zusätzlich zu den in Art. 3 aufgeführten Beschränkungen gelten in der Zone II folgende Nutzungsbeschränkungen:
- 5.1 In der Zone IIa ist das Erstellen von Hoch- und Tiefbauten verboten.
- 5.2 Die Zone IIb (Schutzzone mit beschränkter Wirkung) ist bezüglich Hoch- und Tiefbauten der Zone III gleichgestellt, es gelten die Bestimmungen des Art. 3. Während der Bauzeit gelten die im Anhang aufgeführten Bestimmungen.
- 5.3 In der Zone IIa sind Parkplätze und Autoabstellflächen verboten. In der Zone IIb sind diese nur mit dichtem Belag, festen Randbordüren und dichter Entwässerung gestattet.
- 5.4 In der Zone IIa sind neue Kanalisationsleitungen verboten. In der Zone IIb sind neue Kanalisationsleitungen kontrollierbar, d.h. mit doppelwandigen Rohren und mit Kontrollschächten zu erstellen.
- 5.5 Landwirtschaftliche Nutzung und Gartenbau sind bei mässiger Verwendung von Kunstdünger, Mist, Reifkompost und Spritzmitteln erlaubt.

Die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen des Bundes und anderer Stellen über die Anwendung von Dünge- und Spritzmitteln sind einzuhalten. Insbesondere gilt Art. 3.8. Das Ausbringen von Jauche ist verboten.

## **Zone I, "Fassungsbereich"**

Art. 6 Zusätzlich zu den in den Artikeln 3 bis 5 aufgeführten Beschränkungen gelten in der Zone I folgende Bestimmungen:

6.1 Ausser Grasbau ist jede Nutzung untersagt, insbesondere:

- Das Erstellen von wasserwerksfremden Bauten, Anlagen und Materiallagern aller Art.
- Jegliche Verletzung der Humusschicht.
- Jede Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Herbiziden.

6.2 Der "Fassungsbereich" (Parz. 1158) ist auf die im Schutzzonenplan angegebene Grösse zu erweitern und einzuzäunen.

## **Spezielle Massnahmen**

Art. 7

7.1 Die bestehenden Kanalisationsleitungen und Hausanschlüsse in den Zonen II und III sind unverzüglich einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen.

7.2 Die Quartierstrassen in der Zone II sind mit festen Randbordüren und mit einer dichten Entwässerung zu versehen.

7.3 Der Boden der Trafostation, Gebäude Nr. 887 innerhalb der Zone I ist als dichte Wanne auszubilden, welche allfällig ausfliessendes Öl vollständig zurückhält.

7.4 Die Grundwasserqualität ist durch periodische Kontrollanalysen zu überwachen. Das Überwachungsintervall und die zu analysierenden Komponenten sind nach Absprache mit dem Kantonalen Laboratorium festzulegen.

## **Schlussbestimmungen**

Art. 8

8.1 Für alle im vorliegenden Reglement nicht enthaltenen Nutzungsarten werden die notwendigen Grundwasserschutzmassnahmen gemäss der "Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen" des Bundesamtes für Umweltschutz 1977 (Teilrevision 1982), jeweils im Einvernehmen mit der Abteilung Umweltschutz des kant. Baudepartementes festgelegt und vom Gemeinderat Unterkulm bzw. Oberkulm verfügt.

8.2 In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat Unterkulm bzw. Oberkulm im Einvernehmen mit dem kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz, Erleichterungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und unbedeutende Abweichungen vom Reglement bewilligen.

8.3 Die Eigentumsbeschränkungen gemäss vorliegendem Reglement sind im Grundbuch anzumerken.

## **Gewässerschutz auf der Baustelle im Bereich von Schutzzonen (Anhang)**

Während der Ausführung zulässiger Bauten im Bereich der Schutzzonen sind folgende Gewässerschutzmassnahmen zu beachten:

- Die Baumaschinen sind abends und wochenends abseits der Baugrube resp. ausserhalb der Schutzzonen abzustellen. Für Grossbaustellen sind Installationsplätze einzurichten.
- Reparaturen und Reinigungsarbeiten an Maschinen und Fahrzeugen dürfen auf der Baustelle selbst nicht ausgeführt werden.
- Für das Auftanken der Maschinen und Fahrzeuge sind spezielle, mit den vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen versehene Baustellentanks zu verwenden. Ölfässer dürfen nicht verwendet werden.
- Kannen, Kanister usw. mit Schmiermitteln und anderen, das Grundwasser gefährdenden Flüssigkeiten dürfen nicht auf der Baustelle herumliegen. Sie müssen in Ölwannen mit 100% Auffangvolumen und unter Verschluss aufbewahrt werden.
- Bauabfälle dürfen keinesfalls als Auffüllmaterial in der Baugrube deponiert werden. Jegliches Entleeren von Flüssigkeiten in die Baugrube ist untersagt.
- Für die Bauabfälle der verschiedenen Handwerker sind Mulden bereitzustellen.
- Falls eine Betonmischmaschine zum Einsatz gelangt, ist der Platz, auf welchem die Betonmischmaschine zu stehen kommt, dicht zu gestalten. Die anfallende Bojake ist vor dem Ableiten in Absetzbecken zu reinigen. Sie darf weder in die Kanalisation noch in ein öffentliches Gewässer abgegeben werden.
- Die Lagerung oder Verwendung geölter oder geschmierter Spundwände im Bereich von Schutzzonen ist verboten.
- Baulatrinen müssen an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Eingriffe ins Grundwasser wie z.B. Pfahlfundationen, Spundwände, und Grundwasserhaltungen, dürfen nur vorgenommen werden, wenn dafür eine Bewilligung des kantonalen Baudepartementes vorliegt.
- Alle auf der Baustelle beschäftigten Personen sind durch persönliche Instruktion und durch Anschlag auf diese Vorschriften aufmerksam zu machen.



Kantonale Zentralstelle für Pflanzenschutz Aargau, Landw.Schule, 5630 Muri/AG  
 LISTE DER PFLANZENSCHUTZMITTEL,  
 DEREN ANWENDUNG IN DER GANZEN SCHUTZZONE S VON GRUND- UND QUELL-  
 WASSERFASSUNGEN VERBOTEN IST

Liste erstellt gemäss Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis 1985/86

Wirkstoff	Einsatzbereich	Kulturen	Mittel Präparat	Firma	Wirkstoffgehalt	Giftklasse	Anwendung als
Aldicarb	Insektizid und Nematizid	Rübenbau Gartenbau Baumschulen	TEMIK 10 C	Sandoz Union Carbide	10 %	2	Mikrogranulat zum streuen
Dazomet DMIT	Fungizid und Nematizid	Gemüsebau Erdbeeren Baumschulen	FONCOSAN DAZOMET LC	Plüss Staufer Leu-Gygax	85 %	3	Streupulver
			BASAMID-GRANULAT	BASF Haag Sandoz	98 %	3	Streupulver
DO Dichlorpropan-Dichlorpropan	Nematizid	Erdbeeren Gemüsebau Rebbau Baumschulen	DD-SHELL	Agroplant	86 %	3	flüssig gaserzeugend
Glufosinate	Herbizid	Gemüsebau Obstbau Rebbau	BASTA	Plüss-Staufer	19 % 200 g / l	5 S	EC zum spritzen
Metazachlor	Herbizid	Raps Gemüsebau Erdbeeren	BUTISAN 5	BASF Haag	43,1 % 500 g/l	5 S	SC zum spritzen
Trichlopyr	Herbizid	Wiesen Weiden	CARLON 3 A	Haag	44,4 % 360 g/l	3	EC zum spritzen
TCA	Herbizid	Rübenbau Raps Brache	TCA MATA QUECKEN-VERTILGER	diverse Firmen	91-97 %	5	WC zum spritzen

30.12.1985

# **Schutzzonenreglement**

## **für die Grundwasserfassung**

### **der Gemeinde Teufenthal / AG**

#### **Gegenstand, Planunterlagen**

- 2.1 Das Reglement bezieht sich auf die um die Grundwasserfassung der Gemeinde Teufenthal ausgeschiedenen Schutzzonen.
- 2.2 Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen bildet der Bericht von Dr. W. Huber vom 29.3.1979. Für die definitive Begrenzung der Schutzzonen ist der Schutzzonenplan M. 1 : 2000 des Geologischen Büros Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich und Baden, vom 12. Januar 1988 massgebend.
- 2.3 Bemessungsgrundlage für die Schutzzonen ist die derzeit bewilligte Entnahmemenge von 2000 l/min.
- 2.4 Baurechtliche Vorschriften, die Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz und die übrigen Bestimmungen des Gewässerschutzes bleiben vorbehalten.

#### **Zone III, "weitere" Schutzzone**

Art. 3 In der Zone III gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- 3.1 Gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden sollten, dürfen nicht neu erstellt werden.
- 3.2 Während der Ausführung von Hoch- und Tiefbauten gelten die im Anhang aufgeführten Bestimmungen.
- 3.3 Garagenvorplätze mit Wasseranschluss sind nur mit dichtem Belag, festen Randbordüren und dichter Entwässerung gestattet.
- 3.4 Tankanlagen für Mineralölprodukte müssen den Eidg. Vorschriften gemäss "Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten" (VWF) vom 28.9.81 entsprechen. Nach Inkrafttreten dieses Schutzzonen-Reglementes erlässt der Gemeinderat Teufenthal bzw. Unterkulm in Absprache mit dem kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz, die hierzu erforderlichen Anordnungen.
- 3.5 Offene Materiallager von grundwassergefährdenden Stoffen sind verboten.

- 3.6 An Abwasserleitungen und Hausanschlüsse sind bezüglich Dichtigkeit die Anforderungen der SIA-Norm 190 zu stellen. Leitungen, die dieser Norm nicht entsprechen, müssen repariert oder ersetzt werden. Abwasserleitungen und Hausanschlüsse sind periodisch auf ihre Dichtigkeit zu kontrollieren.
- 3.7 Sickerschächte sind verboten. Versickerungsanlagen für Wasser aus Wärmepumpen oder Kühlanlagen sind bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung kann das kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz gewähren, falls der Nachweis erbracht wird, dass das Grundwasser durch die Rückgabeeinrichtung weder thermisch noch chemisch beeinträchtigt wird.
- 3.8 Kies-, Sand- und Lehmgruben sind verboten.
- 3.9 Auffüllungen oder Deponien sind nur mit nicht wassergefährdendem, inertem Material zugelassen und bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz.
- 3.10 Im Bereich der Zone III darf das Bachbett der Wyna und des Dürrenäscher Baches nicht durch Tiefbauten verletzt werden. Bestehende Uferbauten dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Ausnahmen von dieser Vorschrift bedürfen der Zustimmung des kant. Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz.
- 3.11 Landwirtschaftliche Nutzung, wie Grasbau, Weidegang, Ackerbau, usw. sowie Gartenbau, ist unter den nachstehenden Einschränkungen erlaubt.

Zu beachten sind die im nachgeführten Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten aufgeführten Beschränkungen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen landwirtschaftlichen Hilfsstoffen mit ausgeprägtem Sickerverhalten ist verboten. Produkte, die diesem Anwendungsverbot unterliegen, haben einen entsprechenden Hinweis auf der Packung und sind im Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis mit einem Signet gekennzeichnet. Es gilt die gemäss Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis laufend nachgeführte Liste (Stand 1987/88: vgl. Liste Seite 50).

Das Ausbringen und Beseitigen von Dünge- und Spritzmitteln über das Mass der landwirtschaftlichen Bedürfnisse ist verboten. Insbesondere darf keine Jauche auf wassergesättigten, gefrorenen oder schneebedeckten Boden ausgebracht werden. Vom 1. November bis 15. März ist das Ausbringen von Jauche untersagt.

Das Ausbringen von Klärschlamm ist verboten.

Die Zwischenlagerung von Mist im Feld ist verboten.



## **Zone II, "engere" Schutzzone**

Art. 4 Zusätzlich zu den in Art. 3 aufgeführten Beschränkungen gelten in der Zone II folgende Nutzungsbeschränkungen:

- 4.1 Das Erstellen neuer Hoch- und Tiefbauten ist verboten. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- 4.2 Alle Strassen, Parkplätze, Abstellflächen für Fahrzeuge, Geräte, Maschinen, Gebinde etc., sowie Garagenvorplätze sind nur mit dichtem Belag, festen Randbordüren und dichter Entwässerung gestattet.
- 4.3 Neue Kanalisationsleitungen sind kontrollierbar, d.h. mit doppelwandigen Rohren und mit Kontrollschächten zu erstellen.
- 4.4 Landwirtschaftliche Nutzung, wie Grasbau, Weidegang, Ackerbau, usw. sowie Gartenbau, ist unter den nachstehenden Einschränkungen erlaubt:

Die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen des Bundes und anderer Stellen über die Anwendung von Dünge und Spritzmitteln sind einzuhalten, insbesondere gilt Art. 3.11.

Das Ausbringen von Jauche ist verboten.

## **Zone I, "Fassungsbereich"**

Art. 5 Zusätzlich zu den in den Artikeln 3 und 4 aufgeführten Beschränkungen gelten in der Zone I folgende Bestimmungen:

- 5.1 Jede wasserwerksfremde Nutzung ist untersagt, insbesondere das Erstellen von wasserwerksfremden Bauten, Anlagen und Materiallagern aller Art.
- 5.2 Jede Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Herbiziden ist verboten.
- 5.3 Jede Verletzung der Humusschicht ist verboten.
- 5.4 Das Fassungsgrundstück, Zone 1, ist durch die Gemeinde Teufenthal zu erwerben und einzuzäunen.

## **Spezielle Bestimmungen**

### Art. 6

- 6.1 Die bestehenden Kanalisationsleitungen und Hausanschlüsse in den Zonen II und III und insbesondere der Regionale Sammelkanal sind nach Inkraftsetzung des Reglementes einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen. Undichte Leitungen sind entsprechend Art. 3.6 resp. 4.3 zu erneuern.
- 6.2 Bestehende gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen in Zone III, in denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, sind zu sanieren, sofern die Anlagen nach Art. 6.3 zulässig sind.
- 6.3 Bezüglich der Zulässigkeit von Anlagen gilt Art. 23 der Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF) vom 28.9.1981 (Stand am 1. April 1986).
- 6.4 Das Dachwasser der Tennishalle in der Zone II ist in ein Oberflächengewässer oder in eine Kanalisation abzuleiten.
- 6.5 Die Holzbaracke in Zone II neben dem Pumpwerk wird geduldet, solange keine Missstände auftreten und solange folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - Der Parkplatz auf der Westseite der Baracke ist aufzuheben.
  - Das Dachwasser ist direkt in die Wyna abzuleiten.
  - Für die Abwasseranlagen des Gebäudes ist der Nachweis absoluter Dichtheit zu erbringen.

## **Schlussbestimmungen**

### Art. 7

- 7.1 Für alle im vorliegenden Reglement nicht enthaltenen Nutzungsarten werden die notwendigen Grundwasserschutzmassnahmen gemäss der "Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen" des Bundesamtes für Umweltschutz 1977 (Teilrevision 1982), jeweils im Einvernehmen mit der Abteilung Umweltschutz des kant. Baudepartementes festgelegt und vom Gemeinderat Teufenthal resp. Unterkulm verfügt.
- 7.2 In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat Teufenthal resp. Unterkulm im Einvernehmen mit dem kant. Baudepartement, Abteilung Umweltschutz, Erleichterungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und unbedeutende Abweichungen vom Reglement bewilligen.
- 7.3 Die Eigentumsbeschränkungen gemäss vorliegendem Reglement sind im Grundbuch anzumerken.

## **Gewässerschutz auf der Baustelle im Bereich von Schutzzonen (Anhang)**

Während der Ausführung zulässiger Bauten im Bereich der Schutzzonen sind folgende Gewässerschutzmassnahmen zu beachten:

- Die Baumaschinen sind abends und wochenends abseits der Baugrube resp. ausserhalb der Schutzzonen abzustellen. Für Grossbaustellen sind Installationsplätze einzurichten.
- Reparaturen und Reinigungsarbeiten an Maschinen und Fahrzeugen dürfen auf der Baustelle selbst nicht ausgeführt werden.
- Für das Auftanken der Maschinen und Fahrzeuge sind spezielle, mit den vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen versehene Baustellentanks zu verwenden. Ölfässer dürfen nicht verwendet werden.
- Kannen, Kanister usw. mit Schmiermitteln und anderen, das Grundwasser gefährdenden Flüssigkeiten dürfen nicht auf der Baustelle herumliegen. Sie müssen in Ölwannen mit 100% Auffangvolumen und unter Verschluss aufbewahrt werden.
- Bauabfälle dürfen keinesfalls als Auffüllmaterial in der Baugrube deponiert werden. Jegliches Entleeren von Flüssigkeiten in die Baugrube ist untersagt.
- Für die Bauabfälle der verschiedenen Handwerker sind Mulden bereitzustellen.
- Falls eine Betonmischmaschine zum Einsatz gelangt, ist der Platz, auf welchem die Betonmischmaschine zu stehen kommt, dicht zu gestalten. Die anfallende Bojake ist vor dem Ableiten in Absetzbecken zu reinigen. Sie darf weder in die Kanalisation noch in ein öffentliches Gewässer abgegeben werden.
- Die Lagerung oder Verwendung geölter oder geschmierter Spundwände im Bereich von Schutzzonen ist verboten.
- Baulatrinen müssen an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Eingriffe ins Grundwasser wie z.B. Pfahlfundationen, Spundwände, und Grundwasserhaltungen, dürfen nur vorgenommen werden, wenn dafür eine Bewilligung des kantonalen Baudepartementes vorliegt.
- Alle auf der Baustelle beschäftigten Personen sind durch persönliche Instruktion und durch Anschlag auf diese Vorschriften aufmerksam zu machen.

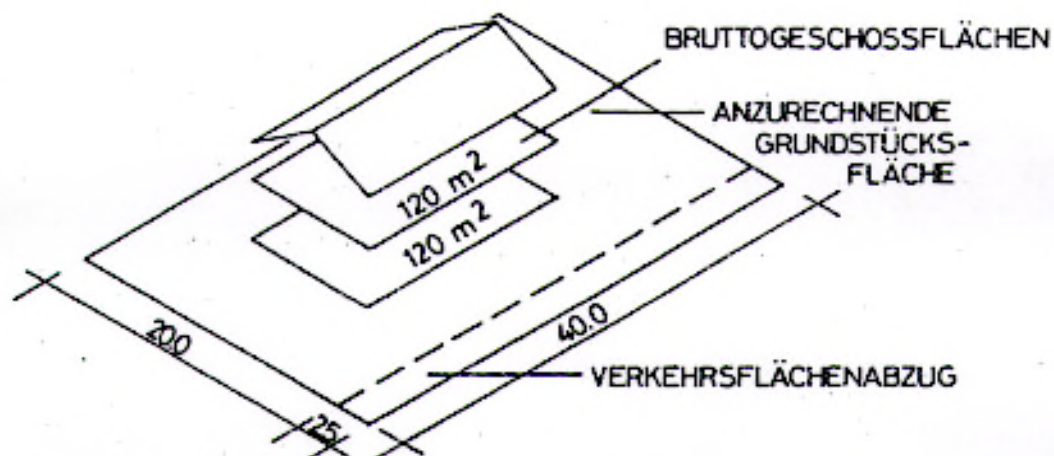
Kantonale Zentralstelle für Pflanzenschutz Aargau, Landw. Schule, 5630 Muri/AG  
 LISTE DER PFLANZENSCHUTZMITTEL, DEREN ANWENDUNG IN DER GANZEN  
 SCHUTZZONE S VON GRUND- UND QUELLWASSERFASSUNGEN VERBOTEN IST

Liste erstellt gemäss Pflanzenschutzmittel-Verzeichnis 1987/88

Wirkstoff	Einsatzbereich	Kulturen	Mittel Präparat	Firma	Wirkstoff- gehalt	Gift- klasse	Anwendung als
Aldicarb	Insektizid und Nematizid	Rübenbau Gartenbau Baumschulen	TEMIK 10 G	Sandoz Union Carbide	10 %	2	Mikrogra- nulat zum Streuen
Dazomet DMIT	Fungizid und Nematizid	Gemüsebau Erdbeeren Baumschulen	FONGOSAN DAZOMET LG	Plüss-Staufffer Leu-Gygax	35 %	3	Streupulver
			BASAMID- GRANULAT	BASF Haag Sandoz	98 %	3	Streupulver
DD Dichlorpropan- Dichlorpropen	Nematizid	Erdbeeren Gemüsebau Rebbau Baumschulen	DD-SHELL	Agroplant	86 %	3	flüssig gaserzeugend
Metazachlor	Herbizid	Raps Gemüsebau Erdbeeren	BUTISAN S	BASF Haag	43.1 % 500 g/l	5 S	SC zum Spritzen
Metazachlor + Napropamid	Herbizid	Raps	DEVIRINOL PLUS	Siegfried	10 % (110 g/l ) + 32 % (351 g/l )	frei	SC zum Spritzen
Metazachlor + Orbencarb	Herbizid	Kartoffeln	TALIS	Siegfried	44.9 % (500 g/l ) + 15.5 % (172 g/l )	4	SC zum Spritzen
Oryzalin + Diuron	Herbizid	Obstbau Rebbau Spargeln	DUOPAN	Haag	42.0 % O + 33.3 % D.	4	WP zum Spritzen
Oxadixyl (+ and. AS)	Fungizid	Kartoffeln	SANDOFAN YM	Sandoz	8 % (+ and. AS)	4	WP zum Spritzen
Sethoxidim	Herbizid	Feldbau Gemüsebau Erdbeeren	GRASIDIM	Siegfried	20 %	4	EC zum Spritzen
TCA	Herbizid	Rübenbau Raps Brache	TCA NATA QUECKEN- VERTILGER	diverse Firmen	91-97 %	5	WG zum Spritzen
Trichlopyr	Herbizid	Wiesen Weiden	GARLON 3 A	Haag	44.4 % 360 g/l	3	EC zum Spritzen

## AUSNÜTZUNGSZIFFER

24

Beispiel

Summe der anzurechnenden Bruttogeschossfläche  $2 \times 120 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

Lanfläche total  $22,5 \times 40,0 = 900 \text{ m}^2$

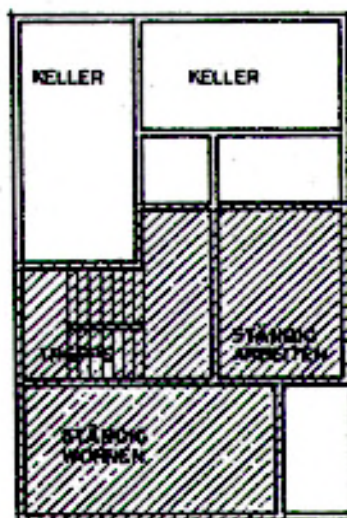
Verkehrsflächenabzug  $2,5 \times 40,0 = \underline{100 \text{ m}^2}$

Anzurechnende Grundstücksfläche =  $800 \text{ m}^2$

Ausnutzungsziffer AZ =  $\frac{\text{anzurechnende Bruttogeschossfläche}}{\text{anzurechnende Grundstücksfläche}}$

$$= \frac{240}{800} = 0,3$$

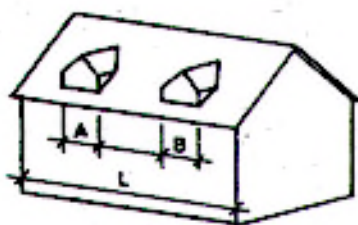
Bei teilweise ausgebauten Untergeschossen zählt die nutzbare Bruttogeschossfläche inkl. deren Erschließung.



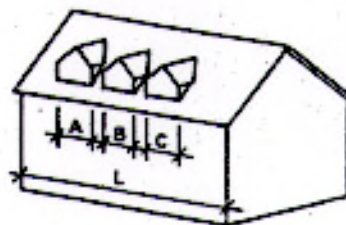
UNTERGESCHOSS

## LÄNGE VON DACHAUFBAUTEN

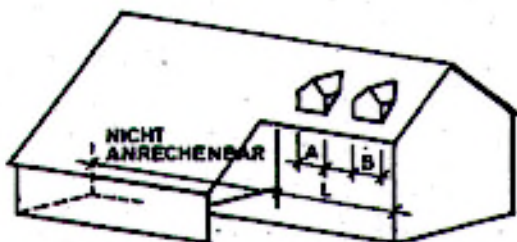
44.2



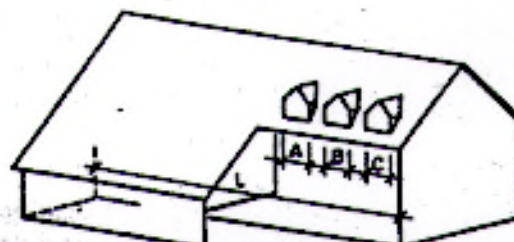
Richtig:  $A + B = \frac{L}{3}$  im Max.



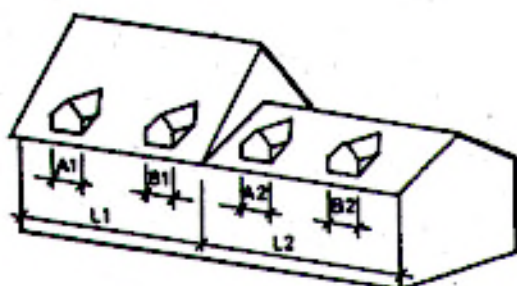
Falsch:  $A + B + C =$  grösser als  $\frac{L}{3}$



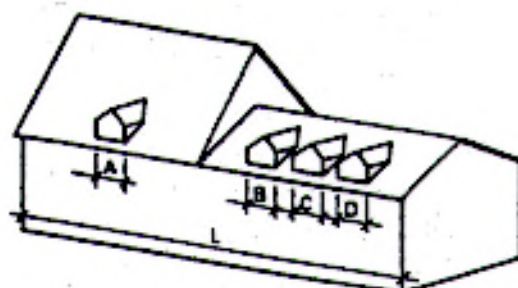
Richtig:  $A + B = \frac{L}{3}$  im Max. ohne Scheune



Falsch:  $A + B + C = \frac{L}{3}$  im Max. inkl. Scheune



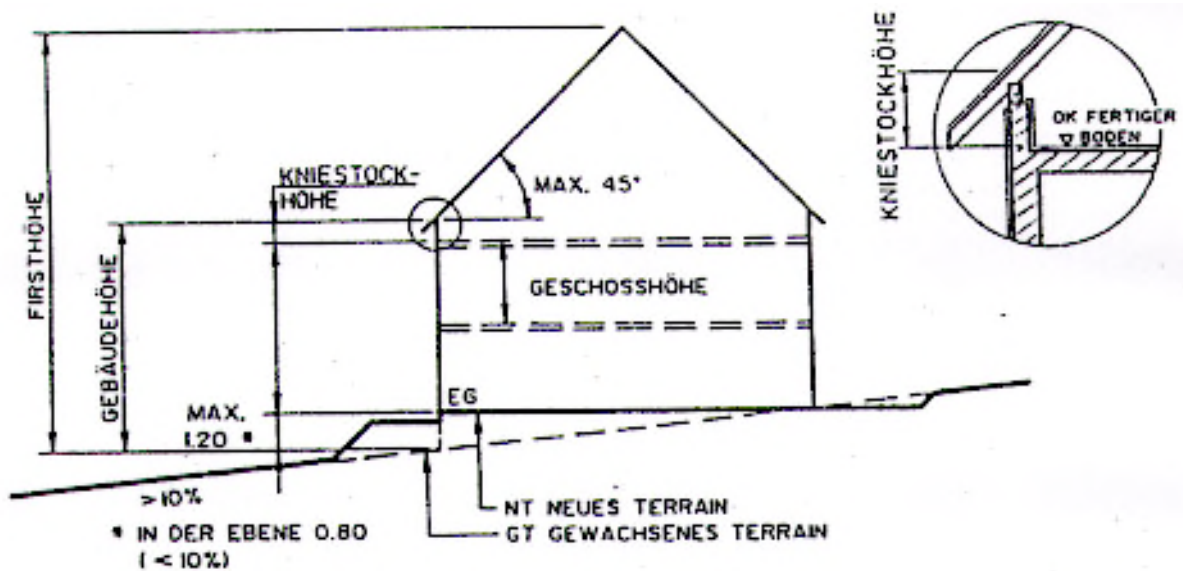
Richtig:  $A1 + B1 = \frac{L1}{3}$  im Max sowie  
 $A2 + B2 = \frac{L2}{3}$  im Max.



Falsch:  $A + B + C + D = \frac{L}{3}$  im Max.

GEBÄUDEHÖHE, DACHNEIGUNG, FIRSHÖHE

44.4



FLACHDACH MIT ATTIKAGESCHOSS (§ 16 ABS. 4 ABAUV)

