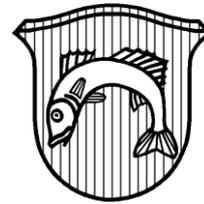


Kanton Aargau

Gemeinde Fischbach-Göslikon



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG	5
1. GELTUNGSBEREICH	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
§ 3 Personenbezeichnung	5
2. RAUMPLANUNG	6
2.1. Sondernutzungsplanung	6
§ 4 Sondernutzungsplanpflicht	6
2.2. Weitere Planungsinstrumente	7
§ 5 Weitere Pläne und Inventare	7
3. ZONENVORSCHRIFTEN	8
3.1. Bauzonen	8
§ 6 Bauzonen	8
§ 7 Dorfzone, D	9
§ 8 Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	9
§ 9 Wohnzonen	10
§ 10 Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3	11
§ 11 Gewerbezone, G	11
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
3.2. Landwirtschaftszone	12
§ 13 Landwirtschaftszone	12
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	12
3.3. Schutzzonen	13
§ 15 Naturschutzzonen	13
§ 16 Ufer-, Waldrand- und Dammschutzzone	14
3.4. Überlagerte Schutzzone	14
§ 17 Ensembleschutzzone Dorfkern	14
§ 18 Landschaftsschutzzone	15
3.5. Schutzobjekte	15
§ 19 Naturobjekte	15
§ 20 Kommunale Denkmalschutzobjekte	16
§ 21 Wegkreuze	16
§ 22 Diverse Kulturobjekte	16

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	16
§ 23 Deponiezone	16
§ 24 Rekultivierungszone	16
§ 25 Militärzone	17
4. DEFINITIONEN	18
§ 26 Gewerbe	18
4.1. Abstände	18
§ 27 Abstand gegenüber dem Kulturland	18
§ 28 Ungleichverteilung der Grenzabstände	18
§ 29 Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	18
4.2. Gebäude- und Firsthöhen	19
§ 30 Abgrabung	19
§ 31 Hanglagen	19
5. BAUVORSCHRIFTEN	20
§ 32 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	20
§ 33 Benennung von Strassen	20
§ 34 Allgemeine Anforderungen	20
§ 35 Energiesparmassnahmen	20
§ 36 Wohnhygiene	21
§ 37 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	21
§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
§ 39 Velos, Kinderwagen	22
§ 40 Spielplätze	22
§ 41 Klein- und Anbauten	22
6. SCHUTZVORSCHRIFTEN	23
6.1. Ortsbildschutz	23
§ 42 Ortsbildschutz	23
§ 43 Aussenraumgestaltung	23
6.2. Natur- und Landschaftsschutz	24
§ 44 Schutz von Bäumen und Gebüschgruppen	24
6.3. Umweltschutz	24
§ 45 Einwirkungen	24
§ 46 Lärmschutz	25
7. VOLLZUG UND VERFAHREN	26
§ 47 Zuständigkeit	26
§ 48 Sicherstellung von Auflagen	26
§ 49 Personenwechsel	26
§ 50 Gebührenreglement	26
§ 51 Vollzugsrichtlinien	26

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	27
§ 52 Aufhebung bisherigen Rechts	27
9. ANHANG	28
Anhang 1: Kommunale Kulturobjekte	28
<u>Kulturlandplan</u>	<u>28</u>
<u>Bauzonenplan</u>	<u>29</u>
Anhang 2: Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)	30

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 3

Personenbezeichnungen

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

2. Raumplanung

2.1. Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanpflicht

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht

²Das Bauen in den Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt für jedes der im Zonenplan bezeichneten Gebiete einen rechtskräftigen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan voraus.

³Der Gestaltungsplan hat unter Beachtung der bestehenden Bausubstanz die Aufgabe, eine künftige Überbauung gemäss den nachfolgenden Kriterien zu regeln:

- Die Überbauung hat eine gute Beziehung zum Ortsbild, insbesondere zu den angrenzenden Quartieren aufzuweisen. Entlang der Unterdorf- und Zimmerrainstrasse sind die alten Grundstrukturen zu erhalten oder zu erneuern, wogegen im südlichen Innenbereich neue Baumuster erwünscht sind.

Es ist eine dem Quartier entsprechende Baumassenverteilung zu finden. Kubische Gliederung sowie architektonischer Ausdruck der Gebäude sind besonders sorgfältig zu behandeln.

- Die für den Privatverkehr erforderlichen Erschliessungsflächen sind zu minimieren.

Ein zusammenhängendes Netz von Fusswegen zwischen Hauszugängen, Parkieranlagen, Kinderspielflächen und öffentlichen Gehwegen kann vom Gemeinderat verlangt werden.

- In der Regel sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 2/3 der notwendigen Autoabstellplätze in unterirdischen oder oberirdischen gedeckten Anlagen vorzusehen.

- Die unüberbauten Flächen (Freiflächen) sind besonders gut zu gestalten. Gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Erholungsflächen sind wünschenswert. Unversiegelte Freiflächen sind anzustreben.

⁴Die baupolizeilichen Masse sowie die Nutzweise richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen Bauzone.

2.2. Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Weitere Pläne und Inventare

Weitere Pläne (wie z.B. das Landschaftsinventar etc.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Bezeichnung	Farbe	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grünflächenziffer	Grenzabstand		Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
						gross	klein		
Dorfzone	D	braun	8 m	14 m	25%	8 m	4 m	o	III
Wohnzone 1	W1	gelb	6 m	9 m	25%	8 m	4 m	20 m	II
Wohnzone 2	W2	orange	7m	10 m	25%	8 m	4 m	20 m	II
Wohnzone 3	W3	rot	9.5 m	13 m	25%	10 m	5 m	30 m	II
Wohn- und Gewerbe-	WG2	orange schraffiert	7 m	10 m	25%	8 m	4 m	20 m	III
Wohn- und Gewerbe-	WG3	rot schraffiert	9.5 m	13 m	25%	10 m	5 m	30 m	III
Gewerbezone	G	violett	o	o	15%	6 m	6 m	o	III
Zone für öffent. Bauten u.	öBA	grau	o	o	15%	5 m	5 m	o	III

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Bei Bauten, die zwischen dem 1.5.1972 (Inkraftsetzung des ersten kantonalen Baugesetzes und der Normalbauordnung) und dem 1.4.1994 bewilligt wurden, reduziert sich die Gebäudehöhe um die gegenüber dem ursprünglich gewachsenen Terrain aufgeschütteten Höhe.

§ 7

Dorfzone, D

¹Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude und Freiräume. Die wesentlichen Merkmale der Dorfzone sind die Dachform, die Fassadengliederung, die Bausubstanz, die Materialien und die Farbgebung.

²Bestehende Bauten sind zu erhalten und können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und der Traufhöhen umgebaut oder im gleichen Volumen neu erstellt werden. Der Abbruch von ursprünglichen Gebäuden und Gebäudeteilen wird nur bewilligt, wenn die Erhaltung des Gebäudes für den Eigentümer unzumutbar ist.

³Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Ladengeschäfte, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

§ 8

Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

Dachgestaltung

¹Die Dachgestaltungsvorschriften bezwecken die Erhaltung einer ruhigen, geschlossenen Dachlandschaft. Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 45° und herkömmlichem Dachvorsprung zulässig. Die Neigung soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren. Dacheinschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht gestattet. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen die Dachfläche um höchstens 1/3 der Fassadenlänge durchbrechen.

²Gebrochene Dachflächen (Aufschieblinge) sind gestattet. Deren Neigung hat mindestens 25° zu betragen.

³Als Bedachungsmaterial sind braun-rot engobierte oder geflammte Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können auch andere braune Dachmaterialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt wird.

⁴Schleppgauben müssen mindestens 25° Neigung aufweisen. Ihre Fronthöhe (Schnittlinienabstand der Dachflächen mit der Gaubenfassade) darf 1.20 m nicht übersteigen.

⁵Giebellukarnen dürfen höchstens 3 m² Frontfläche aufweisen. Ihre Grundform soll schmal-hoch sein.

⁶Einzelne Dachflächenfenster, Glasziegel oder Ochsenaugen bis höchstens 0.5 m² Rohlichtmass sind zulässig.

⁷Die Geschlossenheit der Dachfläche darf nicht beeinträchtigt und die Trauflinie nicht durchbrochen werden.

<i>Balkone</i>	⁸ Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen. Erwünscht sind Lauben in Holzkonstruktion mit Holzgeländer.
<i>Fenster</i>	⁹ Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein und Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung. Fensterläden aus Holz sind die Regel.
<i>Fassaden</i>	¹⁰ Als Materialien sind für Wohnhäuser massive und verputzte Mauern sowie Holz zulässig. Grelle Farben sind nicht gestattet. ¹¹ Die Materialien und Farbgebung an Fassaden und von aussen sichtbaren Gebäudeteilen sind bewilligungspflichtig.
<i>Erscheinungsbild</i>	¹² In der Regel sind bei Umbauten und Renovationen die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Umgebung (Plätze, Vorgärten etc.) zu erhalten.
<i>Aussenantennen, Parabolspiegel</i>	¹³ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. ¹⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. ¹⁵ In der Dorfzone gilt keine Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 ABauV.
	§ 9
<i>Wohnzonen</i>	¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
<i>Wohnzone W1</i>	² Es dürfen nur freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser gebaut werden. Einliegerwohnungen sind zugelassen.
<i>Wohnzone W2</i>	³ Es dürfen nur freistehende und zusammengebaute Gebäude mit höchstens 4 Wohnungen gebaut werden.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht gestattet.

²Gewerblich genutzte Erdgeschosse bis 4 m Gebäudehöhe und 7 m Firsthöhe dürfen mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m erstellt werden.

³Die Umgebung ist nach Möglichkeit mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- a) Anforderungen der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze
- b) technische Einrichtungen
- c) Bäume und Bepflanzung
- d) Einfriedung

§ 11

Gewerbezone, G

¹Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

²Die Umgebung ist zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- a) Anforderungen der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze
- b) technische Einrichtungen
- c) Bäume und Bepflanzung
- d) Einfriedung

Ablagerungen

³Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

3.2. Landwirtschaftszone

§ 13

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Bauliche Anlagen für Grossgärtnereien und für den Grossgemüsebau sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, falls es sich um einen für diesen Zweck optimalen Standort handelt und die Einpassung in die Landschaft gewährleistet ist.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse 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.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3. Schutzzonen

3.3.1. Naturschutzzonen im Kulturland

§ 15

Naturschutzzonen ¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet, soweit die Massnahmen nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Magerwiesen / Übergangszonen	gelb	Artenreiche Heuwiese, Puffer entlang von Feuchtgebieten als Schutz von Nährstoffeinträgen	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiete	blau/blaugrün	Stillgewässer: Altläufe, Weiher, Tümpel	keine Jagd, kein Befahren, Fischen ohne Bewilligung, keine Düngung und Beweidung: Nutzung des Streulandes: 1 Schnitt im Herbst oder Winter
- Moos		Flachmoore/Riedwiesen	
- Tote Reuss / Stille Reuss	blau/blaugrün	Hochmoorregeneration (Moos)	
- Höll		Laich- und Brutbiotop	keine Düngung, keine Beweidung
- Zelgli			keine Düngung, keine Beweidung

⁴In den Naturschutzzonen gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 ABauV. Die Erholungsnutzung wird in den Vollzugsrichtlinien Naturschutz gemäss § 50 dieser BNO geregelt.

3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ 16

Naturschutzzone Wald

¹Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen. Fichtenbestände (besonders im Moos und Chalberweid) und andere standortfremde Baumarten (Höll) sind mittelfristig zu entfernen und durch standortheimische Baumarten zu ersetzen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. In den Wäldern innerhalb der Reussparzelle sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und soweit als möglich auf natürliche Art zu verjüngen.

³Waldränder sind in der Regel stufig zu gestalten.

⁴In den bundesrechtlich geschützten Auen gelten zusätzlich die Auenverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1992 und darauf gestützte Erlasse.

3.4. Überlagerte Schutzzone

§ 17

Schutzzone Dorf

¹Die Schutzzone Dorf umfasst den alten Dorfkern Göslikon. Sie bezweckt die Erhaltung und die sachgemässe Erneuerung der geschichtlich und architektonisch wertvollen Gebäudegruppen rund um die Kirche, das Huwyler-Hus, den Schutz der Umgebung der kantonalen und kommunalen Denkmalschutzobjekte sowie die gute Einpassung von ergänzenden oder ersetzenden Neubauten hinsichtlich Lage, Stellung, Volumen und äussere Erscheinung.

²Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Von den Grundmassen (Gebäude- und Firsthöhe, Grenzabstände) kann abgewichen werden, wenn der Schutzzweck dies erfordert. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

³Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

⁴Bauvorhaben in der Ensembleschutzzone bedürfen in der Regel der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Sie sind bereits während ihrer Planung mit der kantonalen Denkmalpflege zu besprechen.

§ 18

*Landschafts-
schutzzone*

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine öffentliche Interessen entgegenstehen.

³Bestehende Bäume, Baumgruppen, Hecken, die Wald- und Offenflur-Verteilung und sonstige das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte sind zu erhalten.

⁵In der Landschaftsschutzzone gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 ABauV.

3.5. Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	dunkelgrüne Signatur	-Brut- und Nahrungsbiotop	-Struktur erhalten
			-periodisch zurückschneiden / verjüngen
		-Gliederung der Landschaft	-im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
		-Trittstein, Vernetzungselement	-teilweise Artenzusammensetzung verbessern

³Gegenüber Hecken gilt ein Bauabstand von 4 m.

⁴Hochstammobstbäume und markante Einzelbäume prägen die Landschaft. Sie sind zu erhalten. Bei einem natürlichen Abgang oder einer nötigen Entfernung sind sie nach Möglichkeit zu ersetzen.

§ 20

a) Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und in Anhang 1 aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt oder in ihrem äusseren Erscheinungsbild verändert werden. Sie sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Für bauliche Veränderungen ist ein Fachgutachten erforderlich.

²Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21

b) Wegkreuze

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Wegkreuze sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise die Versetzung bewilligen.

§ 22

c) Diverse Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan mit einer orangen, dreieckigen Markierung bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Objekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt oder in ihrem äusseren Erscheinungsbild verändert werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23

Deponiezone

Die Deponiezone umfasst einen Teil der ehemaligen Kies- und Kehrrechtgrube Zelgli. Die Zone ist für die Errichtung bzw. Betreibung einer Sammelstelle für Abfälle (Altmetalle, Grünabfälle u.ä.) sowie die Kompostierung von Grünabfällen vorgesehen.

§ 24

Rekultivierungszone

Die Rekultivierungszone umfasst einen Teil der ehemaligen Kies- und Kehrrechtgrube Zelgli. Die Einwohner von Fischbach-Göslikon dürfen an der bezeichneten Stelle mit Bewilligung vom Gemeinderat sauberes Aushubmaterial ablagern. Mit fortschreitender Auffüllung der Grube ist die westliche Hälfte des Areals der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

§ 25

Militärzone

Die Areale des Bundes dienen der militärischen Ausbildung. Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen (im Gebiet Hinterweid).

4. Definitionen

§ 26

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen die, im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.1. Abstände

§ 27

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 28

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 29

Besondere Vorschriften zum Gebäude- und Grenzabstand

¹Der Gebäudeabstand kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag (§ 47 Abs. 2 BauG) um höchstens 1/4 reduziert werden.

²Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten.

³Aussenwände dürfen nachträglich gegen Wärmeverluste gedämmt werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden.

4.2. Gebäude- und Firsthöhen

§ 30

Abgrabungen

¹Abgrabungen von höchstens 0.80 m in der Ebene oder 1.20 m am Hang sind unabhängig von Gebäude- und Firsthöhen zulässig.

²Tiefere Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge im Untergeschoss sind bis zu 1/6 der Fassadenabwicklung (Summe aller Fassadenlängen) zulässig.

§ 31

Hanglagen

Die Gebäude- bzw. Firsthöhen können am Hang um 0.50 m erhöht werden.

5. Bauvorschriften

§ 32

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

¹Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 33

Benennung von Strassen

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

§ 34

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 35

Energiesparmassnahmen

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

§ 36

Wohnhygiene

Die Ausrichtung der Wohnung ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss mind. 2.30 m

- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf 1/2 der Bodenfläche

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum bzw. Einbauschränke

- pro 1-Zimmer-Wohnung mind. 2 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

²In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 39

Velos, Kinderwagen

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

§ 40

Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind Spielplätze für Kinder und Jugendliche mit einer gesamthaften Fläche von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

²Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen zu erstellen.

§ 41

Klein- und Anbauten

Pro Parzelle sind nur 2 Klein- oder Anbauten gestattet. Offene Pergolas und Sitzplätze sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbildschutz

§ 42

Ortsbildschutz

¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form und Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

²Der 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;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 43

Aussenraumgestaltung

¹Das 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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt wenn nötig entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.2. Natur- und Landschaftsschutz

§ 44

*Schutz von
Bäumen und Ge-
büschgruppen*

Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage von Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

6.3. Umweltschutz

§ 45

Einwirkungen

¹Jedermann 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 der weiteren Umgebung zu enthalten.

²Verboten 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.

³Eigentümer 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.

§ 46

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) im Sinne der Vorsorge verschärfen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, 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.

7. Vollzug und Verfahren

§ 47

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 48

Sicherstellung von Auflagen

Für die richtige Erfüllung von Auflage und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann die Sicherstellung einer allfälligen Ersatzvornahme durch Leistung des Geldbetrages auf ein Sperrkonto oder durch Bankgarantie verlangt werden.

§ 49

Personenwechsel

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 50

Gebührenreglement

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

§ 51

Vollzugsrichtlinien

¹Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

²Für Gebiete im Eigentum des Staates (Tote Reuss, Reussparzelle) erlässt und regelt das Baudepartement - nach Anhörung des Gemeinderates - die detaillierten Schutz-, Unterhaltsbestimmungen und -massnahmen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 52

*Aufhebung bis-
herigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bau- und Zonenordnung vom 5. Mai 1977
- b) Die Nutzungsordnung vom 16. Juni 1993

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 14. Oktober 1996 beschlossen worden.

Der Gemeindeammann:
Franz Studer

Der Gemeindeschreiber:
Franz Bühlmann

Vom grossen Rat des Kantons Aargau genehmigt an der Sitzung vom 13. Januar 1998.

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:
Marc Pfirter

9. Anhang

Anhang 1: Kommunale Kulturobjekte

Kulturlandplan

a) Gebäude mit Substanzschutz

Landschaftsinventar Nr.	Name
66	Spycher Stierli-Stöckli

b) Wegkreuze

Landschaftsinventar Nr.	Name
29b	Unterdorf

c) Diverse Kulturobjekte

Landschaftsinventar Nr.	Name
30	Dryssgerstross inkl. Brückenfundamente
21	Linden Wiedächer

d) Archäologische Fundstellen

Landschaftsinventar Nr.	Name
31a	Zelgli (Kiesgrube), Skelettgrab
31e	Grind, Skelettgrab
31f	Wiedächer, Grabhügel
31g	Schweiel, ein/mehrere Grabhügel

Bauzonenplan

a) Gebäude mit Substanzschutz

Landschaftsinventar Nr.	Name
12	Restaurant Reusstal
26	Zimmermann-Hus
37	„Alte-Loie“
44 a-d	„Hübel-Hus“
83	„alti Gnossi“ (Riegelhaus)
87/89	Scheune/„alti Poscht“ Fischbach

b) Wegkreuze

Landschaftsinventar Nr.	Name
29c	Ausserdorf Fischbach
29d	Hauptstrasse, Parz. 45
29e	Vorplatz Rest. Reusstal, Parz. 54

c) Archäologische Fundstellen

Landschaftsinventar Nr.	Name
31b	bei Kirche, Steinwerkzeuge
31c	mitten im Dorfteil Gössikon, Gemäuer und Ziegel vermutlich einer römischen Siedlung
31d	Heidenkeller Dorfteil Gössikon, nicht genau lokalisierbar

Anhang 2: Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Landschaftsinventar Nr.	Name
81	Haus zum Rittersaal
29a	Pestkreuz Lindenplatz
27	Kirchengruppe: <ul style="list-style-type: none">- Kirche- Pfarrhaus- Rochuskappelle

GEMEINDE FISCHBACH GÖSLIKON

Bau- und Nutzungsordnung

Inhaltsverzeichnis nach Stichworten	Seite
Abgase	24
Abgrabungen	19
Ablagerungen	11
Abstände	8,18
Anbauten	22
Anhang Kulturobjekte	28
Antennen	10
Archäologische Fundstellen	28,29
Aufforstung	13
Aufhebung bisherigen Rechts	27
Aussenraumgestaltung	23
Autoabstellplätze	6
Balkone	10
Bäume	24
Bauvorschriften	20
Bauzonen	8
Benennung von Strassen	20
Benützung Privateigentums	20
Bewässerung	13
Bezug von Gebäuden	21
Bienenhäuschen	15
Biotope	13
Dachgestaltung	9,23
Denkmalschutzobjekte	30
Deponiezone	17
Dorfzone	9
Dünste	24
Einwirkungen	24
Empfindlichkeitsstufen	8
Energiesparmassnahmen	20
Erscheinungsbild	10
Erschütterungen	24
Fahrnisbauten	15
Farbe	23
Fassaden	10,23
Fenster	10,21
Fenstergrössen	21
Feuchtgebiete	13
Firshöhe	8,19
Flachmoore	13
Freiflächen	6
Fusswege	6
Futterbau	12

Gärtnereien	12
Gebäudehöhe	8,19
Gebäuelänge	8
Gebäudeschutz	16
Gebührenreglement	26
Gebüschgruppen	24
Geltungsbereich	5
Gemüsebau	12
Geruch	24
Gestaltungsplanpflicht	6
Gewerbe	18
Gewerbezone	10,11
Gewerbliche Nutzung	11
Grenzabstände	8,18
Grünflächenziffer	8
Hagelschutznetze	15
Hanglagen	19
Hecken	16
Hochmoore	13
Höhen	8
Höll	13
Hygiene	21
Inventare	7
Kinderwagen	22
Kleinbauten	22
Kulturobjekte	16,28
Laichplätze	13
Landschaftsschutz	24
Landschaftsschutzzone	15
Landwirtschaftszone	12
Längen	8
Lärm	25
Lärmschutz	25
Magerwiesen	13
Militärzone	17
Modelle	23
Moore	13
Naturobjekte	15
Naturschutz	24
Naturschutzzonen	13,14
Nebenräume	21
Obstbau	12
Oeffentliche Bauten	12
Ortsbild	6
Ortsbildschutz	23
Parabolspiegel	10

Parkierungsanlagen	6
Pergolglas	22
Personenbezeichnungen	5
Personenwechsel	26
Pflanzenschutz	13
Privateigentum	20
Privatverkehr	6
Rauch	24
Raummasse	21
Rekultivierungszone	17
Reuss	13
Riedwiesen	13
Russ	24
Schlussbestimmungen	27
Schutzobjekte	16
Schutzvorschriften	23
Schutzzone Dorf	14
Schutzzone	13,15
Sicherstellung	26
Sitzplätze	22
Sondernutzungsplanpflicht	6
Sondernutzungsplanung	6
Spielplätze	6,22
Staub	24
Strahlen	24
Strassen	20
Strassenbezeichnungen	20
Stützmauern	24
Substanzschutz	16,28,29
Terrain	9,12,13,15,23
Tierhaltung	12
Tümpel	13
Uebergangsbestimmungen	27
Uebergeordnetes Recht	5
Umgebung	23,24
Umweltschutz	24
Unkrautvertilgungsmittel	13
Velos	22
Verfahren	26
Vollzug	26
Vollzugsrichtlinien	26
Wald	14
Wegkreuze	16,28
Weideunterstände	15
Wohn- und Gewerbezone	11
Wohnhygiene	20
Wohnzone 1	10
Wohnzone 2	10
Wohnzonen	10
Zelgli	13
Zonenvorschriften	8
Zuständigkeit	