

Gemeinde Oberkulm



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht:	4. August 1997
Öffentliche Auflage:	19. August bis 17. September 1997
Beschluss Gemeindeversammlung:	21. November 1997
Genehmigung:	27. Oktober 1998

Inhaltsverzeichnis

Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	5
Raumplanung.....	5
§ 3 Verdichtungs- und Siedlungserneuerung.....	5
Zonenvorschriften	6
Bauzonen	6
§ 4 Massvorschriften	6
§ 5 Wohnzonen W1, W2 und W3	6
§ 6 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3.....	7
§ 7 Spezialzone westlich Wyna SpW	7
§ 8 Kernzone K.....	7
§ 9 Gewerbezone G	8
§ 10 Sägereizone S.....	9
§ 11 Industriezone I.....	10
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	10
Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes.....	10
§ 13 Landwirtschaftszone L.....	10
Freihaltung Gewässerraum Murtalbach	11
Bauen in der Landwirtschaftszone	11
§ 14 Gartenbauzone GA.....	11
§ 15 Materialabbauzone M	11
Schutzzonen	12
§ 16 Naturschutzzone NS.....	12
§ 17 Naturschutzzone im Wald NSW	13
§ 18 Uferschutzzone US.....	13
§ 19 Zone Magerwiese MW.....	13
Überlagerte Schutzzonen.....	14
§ 20 Landschaftsschutzzone	14
§ 21 Uferschutzstreifen im Kulturland.....	14
§ 22 Ortsbildschutzperimeter Kernzone und Obersteg.....	14
Schutzobjekte	14
§ 23 Kulturobjekte.....	14
§ 24 Umgebungsschutz.....	15
§ 25 Hecken, Feldgehölz, Einzelbäume innerhalb Bauzone.....	15
§ 26 Gehölze, Hecken, Waldränder und Naturobjekte im Kulturland.....	15

Definitionen	16
§ 27 <i>Gewerbe</i>	16
§ 28 <i>Bruttogeschossfläche</i>	16
§ 29 <i>Mehrlängenzuschlag</i>	17
§ 30 <i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i>	17
§ 31 <i>Abgrabungen</i>	17
§ 32 <i>Wegrechtparzellen</i>	17
Bauvorschriften	17
Baureife, Erschliessung	17
§ 33 <i>Übernahme von Privatstrassen</i>	17
<i>Benennung</i>	17
<i>Benützung von Privateigentum</i>	17
§ 34 <i>Marchsteine</i>	18
<i>Hydranten</i>	18
Technische Bauvorschriften	18
§ 35 <i>Allgemeine Anforderungen</i>	18
§ 36 <i>Fachgutachten, besondere Massnahmen</i>	18
§ 37 <i>Energiesparmassnahmen</i>	18
§ 38 <i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	18
§ 39 <i>Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i>	19
<i>Abstellräume</i>	19
<i>Velos, Kinderwagen</i>	19
<i>Container</i>	19
§ 40 <i>Spielplätze</i>	19
§ 41 <i>Arealüberbauungen</i>	19
Schutzvorschriften	20
§ 42 <i>Ortsbildgestaltung</i>	20
<i>Dachgestaltung</i>	20
§ 43 <i>Umgebungsgestaltung</i>	20
§ 44 <i>Einwirkungenen</i>	21
Vollzug und Verfahren	21
§ 45 <i>Kommissionen, Fachleute</i>	21
§ 46 <i>Reglemente</i>	21
Schluss- und Übergangsbestimmung	21
§ 47 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	21
Anhang 1	22
<i>Gebührenreglement in Bausachen</i>	22
Anhang 2	24
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	24
<i>Ausführungsbestimmungen zu den einzelnen Gebieten und Objekten</i>	25

<i>Vollzugsbestimmungen</i>	27
Anhang 3	28
<i>Objekte unter Denkmalschutz</i>	28
<i>Kommunale Kulturobjekte (§ 23 BNO)</i>	28

Die Einwohnergemeinde Oberkulm erlässt gestützt auf §15 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehende

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- 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.
- ⁴ Neben der Bau- und Nutzungsordnung sind der Kulturlandplan 1:5000 und der Bauzonenplan 1:2000 (allgemeine Nutzungspläne) grundeigentumsverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne liegen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

Raumplanung

§ 3

Verdichtungs- und Siedlungserneuerung

- ¹ Der Gemeinderat kann soweit erforderlich Konzepte zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete erstellen lassen.

Zonenvorschriften

Bauzonen

§ 4

Massvorschriften Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe LSV	Zonenvorschriften
Wohnzone W1	0.35	7.00 m	10.00 m	4.00 m	-	15.00 m	II	§5
Wohnzone W2	0.45	7.00 m	11.00 m	4.00 m	-	20.00 m	II	§5
Wohnzone W3	0.60	10.00 m	15.00 m	6.00 m	10.00 m	25.00 m	II	§5
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.60	7.00 m	11.00 m	4.00 m	-	20.00 m	III	§6
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.70	10.00 m	15.00 m	5.00 m	9.00 m	25.00 m	III	§6
Spezialzone westl. Wyna SpW	0.45	7.00 m	11.00 m	4.00 m	-	-	III	§7
Kernzone K	-	10.00 m*	15.00 m*	4.00 m*	-	25.00 m*	III	§8
Gewerbezone G	-	12.00 m*	15.00 m*	4.00 m*	-	-	III	§9
Sägereizone S	-	9.00 m*	12.00 m*	4.00 m*	-	-	III	§10
Industriezone I	-	12.00 m*	15.00 m*	5.00 m*	-	-	IV	§11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	-						II	§12

*Richtwerte

§ 5

Wohnzonen W1, W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Die Wohnzone W1 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Ihre Lage in landschaftlich empfindlichem Gebiet verlangt ein hohes Mass an Eingliederung und eine besonders sorgfältige Umgebungsgestaltung.

³ Die Wohnzone W2 ist für Wohnbauten bis zu einer Gebäudelänge von 20 m bestimmt. Längere Bauten bis zu einer Länge von maximal 30 m können bewilligt werden, sofern sie sich einwandfrei ins Orts- und Quartierbild einfügen.

⁴ Die Wohnzone 3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 6**Wohn- und
Gewerbezon
WG2 und WG3**

- ¹ Die Wohn- und Gewerbezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Reine Wohnbauten richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen W2 resp. W3.
- ² Die maximale Gebäudelänge beträgt in der Zone WG2 30 m, in der Zone WG3 40 m.
- ³ Eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.
- ⁴ Innerhalb der schwarz bandierten Fläche der Wohn- und Gewerbezone WG2 dürfen Neubauten nur erstellt werden, wenn ein rechtsgültiger Gestaltungsplan über den gesamten Bereich vorliegt. Damit sind namentlich eine sinnvolle Erschliessung und die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung sicherzustellen.

§ 7**Spezialzone
westlich Wyna
SpW**

- ¹ Die Spezialzone westlich Wyna SpW umfasst mit Ausnahme der Landwirtschaftsbetriebe die überbauten Grundstücke oder Teile davon im Nahbereich des Dorfes westlich der Wyna.
- ² Die bestehenden Nutzungen für Wohnen, Handwerk und Gewerbe sind gewährleistet. Klein-, An- und Umbauten sowie Zweckänderungen, die keine vermehrten Immissionen zur Folge haben, sind gestattet. Neubauten sind mit Ausnahme von Kleinbauten gemäss ABauV nicht zugelassen. Bauten, die durch höhere Gewalt untergehen, können für die ursprüngliche Nutzung wieder aufgebaut werden.
- ³ Erweiterungen der bestehenden Bruttogeschossflächen sind mit Ausnahme bestehender Gewerbebetriebe ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten, wobei die Massvorschriften gemäss § 4 einzuhalten sind.
- ⁴ Das Gebiet Obersteg untersteht innerhalb des im Bauzonensplan bezeichneten Perimeters den Bestimmungen über den Ortsbildschutz (§ 22 BNO).

§ 8**Kernzone K**

- ¹ Die Kernzone K ist charakterisiert durch die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe, Läden, Restaurants sowie andere Dienstleistungsbetriebe und ist generell den Bestimmungen des Ortsbildschutzes (§ 22 BNO) unterstellt.

- ² Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahlen, Gebäude- und Firsthöhen, Parkplätze und Kinderspielplätze werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter zu wahren und Bauten unter Denkmalschutz zu schonen.
- ³ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Gebäudehöhen darf ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie Geschosszahlen umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen.
- ⁴ Von den Richtwerten in § 4 BNO darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes abgewichen werden. Das Eingliederungsgebot umfasst die Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Vorplätze und die Bepflanzung. Die Neigung der Dächer hat 35 - 45° zu betragen. Flachdächer sind an eingeschossigen An- und Kleinbauten gemäss ABauV gestattet.
- ⁵ Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.
- ⁶ Zu Baugesuchen in der Kernzone kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildschutz) einholen. Das Verfahren richtet sich nach § 36 BNO.

§ 9

Gewerbezone G

- ¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebsbedingte Wohnungen sind unter Beachtung der Umweltschutzvorschriften zulässig.
- ² Die Massvorschriften gemäss § 4 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 Verhältnisse entstehen als bei einer Regelbauweise der Zone W3.
- ³ Verkehrsanlagen und Parkierungsflächen sind nach den Bedürfnissen zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.
- ⁴ Der gelb bandierte Bereich der Gewerbezone Feld ist für Erweiterungsbauten der Firma Romay AG bestimmt. Publikumsintensive Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen sind nicht zugelassen.

Wird die Fläche nicht innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft der Umzonung ganz überbaut, fallen nicht benötigte Flächen in die Landwirtschaftszone zurück.²

⁵ Innerhalb der gelb bandierten Fläche der Gewerbezone sind Wohnräume nur in einem Abstand von mindestens 130 m zur Achse der Kantonsstrasse K 242 zulässig. Lärmempfindliche Betriebsräume müssen entweder einen Abstand von 40 m einhalten oder ihre Fenster sind an der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite (Südwesten) anzuordnen. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über für die Lüftung ausreichend grosse Fenster auf der vom Lärm abgewandten Seite verfügen.²

⁶ Bauten entlang der Kantonsstrasse sind innerhalb des gelb bandierten Bereichs so auszuführen, dass Reflexionen des Verkehrslärms auf die gegenüber liegende Wohnzone durch eine geeignete Ausbildung der Oberflächen, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, reduziert werden. Entlang der Kantonsstrasse ist zudem durch Bäume und Sträucher eine optische Trennung zur Wohnzone zu schaffen.²

§ 10

Sägerezone S

¹ Die Sägerezone S ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Verarbeitung von Holz bestimmt. Betriebsbedingte Wohnungen sind unter Beachtung der Umweltschutzvorschriften zulässig.

² Sofern eine Nutzung bestehender Bauten im Sinne von Absatz 1 nicht mehr möglich ist, dürfen diese für andere gewerbliche Zwecke umgenutzt und bei Bedarf umgebaut werden. Voraussetzung dafür ist, dass gegenüber der in Absatz 1 umschriebenen Nutzung kein Mehrverkehr erzeugt wird, keine weiter gehende Beeinträchtigung der Umgebung (Lärm, Gerüche, Belegung Aussenanlagen) resultiert und keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen zur Erschliessung der Zone erforderlich sind.¹

³ Die Massvorschriften gemäss § 4 gelten als Richtwerte. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen legt der Gemeinderat die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände fest.

⁴ Die Sägerezone liegt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters Obersteg und unterliegt den Bestimmungen über den Ortsbildschutz (§ 22 BNO).

¹ Revidiert durch Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 / Genehmigt durch Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 18. März 2009.

² Revidiert durch Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2012 / Genehmigt durch Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 27. November 2013.

§ 11

Industriezone I

- ¹ Die Industriezone I ist für industrielle Betriebe bestimmt. Betriebsbedingte Wohnungen sind unter Beachtung der Umweltschutzvorschriften zulässig. Nutzungen mit einem hohen Personenverkehr sind nicht zugelassen. ³
- ² Die Massvorschriften gemäss § 4 gelten als Richtwerte. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen legt der Gemeinderat die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände fest.
- ³ Verkehrsanlagen und Parkierungsflächen sind nach den Bedürfnissen zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.
- ⁴ Der gestrichelt gelb bandierte Bereich der Industriezone Bodenmatt ist ausschliesslich für Erweiterungsbauten der nördlich angrenzenden Firma, welche der Einzonung zugrunde gelegt wurden, bestimmt. Wird die Fläche nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft der Umzonung für diesen Zweck ganz überbaut, fällt die Einzonung dahin und für das Areal "Bodenmatt" gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. ³

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Grünanlagen, Spiel- und Erholungsflächen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
- ³ Innerhalb der schwarz bandierten Fläche besteht die Pflicht für das Erstellen eines Erschliessungsplanes.

Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 13

Landwirtschaftszone L

- 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.

³ Revidiert durch Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 / Genehmigt durch Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 4. März 2015.

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.

**Freihaltung
Gewässerraum
Muraltbach**

⁴ Der schraffiert bezeichnete Streifen von 11 m Breite im Gebiet "Bodenmatt" dient der Freihaltung des Gewässerraums für die Verlegung des Muraltbachs. Ab dem Zeitpunkt der Verlegung darf der Gewässerraum nur noch extensiv gemäss den Bestimmungen der Eidg. Gewässerschutzverordnung gestaltet und bewirtschaftet werden.³

**Bauen in der Land-
wirtschaftszone**

⁵ 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.

⁶ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁷ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14

Gartenbauzone GA

¹ In der Gartenbauzone GA ist die bodenabhängige und -unabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenhaus zuständig.

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.

§ 15

**Materialab-
bauzone M**

¹ Die Materialabbauzone M umfasst ein Gebiet, das für die Entnahme, den Umschlag, die Aufbereitung und Verarbeitung von Kies bestimmt ist.

³ Revidiert durch Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 / Genehmigt durch Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 4. März 2015.

- ² Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss den kantonalen Bestimmungen erteilte Bewilligung voraus.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Das abgebaute Gebiet ist, soweit es nicht für Umschlag, Aufbereitung und Verarbeitung von zugeführtem Material genutzt wird, für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Minimal 20% der rekultivierten Gesamtfläche sind nach Möglichkeit als Naturschutzgebiet auszuscheiden und entsprechend zu gestalten. Die Detailausführung richtet sich nach den genehmigten Plänen.
- ⁵ Der schraffiert bezeichnete Streifen von 11 m Breite im Gebiet "Bodenmatt" dient der Freihaltung des Gewässerraums für die Verlegung des Murtalbachs. Ab dem Zeitpunkt der Verlegung darf der Gewässerraum nur noch extensiv gemäss den Bestimmungen der Eidg. Gewässerschutzverordnung gestaltet und bewirtschaftet werden.³
- ⁶ Betriebsnotwendige Bauten und Anlagen werden durch das Raumplanungsgesetz und das kantonale Baurecht geregelt.
- ⁷ In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzone NS

- ¹ Die Naturschutzzone NS dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Be- und Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstungen sind verboten. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.
- ³ Detaillierte Schutz- und Pflegebestimmungen sind im Naturschutzreglement festgelegt.

³ Revidiert durch Gemeindeversammlung vom 28. November 2014 / Genehmigt durch Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 4. März 2015.

§ 17**Naturschutzzone
im Wald NSW**

- ¹ Die Naturschutzzone im Wald NSW bezeichnet Standorte mit Waldbeständen, die sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch eine besondere Bestandesstruktur auszeichnen und deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald im Naturschutzreglement festgelegt. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
- ² Die Naturschutzzone im Wald "Moos" ist in ihrer heutigen Form mit ihrer Zusammensetzung verschiedener Baumarten zu erhalten. Ebenso zu erhalten ist der bestehende Bachlauf mit den dazugehörenden Seitengräben.

§ 18**Uferschutzzone US**

- ¹ Die sich aus dem Bauzonenplan ergebende Uferschutzzone 1US bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Sie wird gegenüber angrenzenden Bauzonen zum Schutze des Pflanzenbestandes ausgeschieden und ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten.
- ² Die Grundstücke innerhalb der Uferschutzzone bleiben Privateigentum, dürfen aber bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht mitgerechnet werden.
- ³ Innerhalb der Uferschutzzone sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen und notwendiger öffentlicher Erschliessungsanlagen keine Bauten und Anlagen gestattet.

§ 19**Zone Magerwiese
MW**

- ¹ Die Zone Magerwiese MW bezweckt, durch eine extensive Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen zu erhalten und zu fördern.
- ² Untersagt sind Umbruch, Bewässerung, Beweidung, die Verwendung von Düngern und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstungen. Der Heu- und Emdschnitt ist möglichst spät anzusetzen. Detaillierte Vereinbarungen zwischen dem Kanton resp. der Gemeinde und dem Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschafts- schutzzone

- ¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte Landschaftsschutzzone LS dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Landwirtschaftszone sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
- ² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 BNO.
- ³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände und Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Uferschutzstreifen im Kulturland

- ¹ Wo keine Uferschutzzone nach § 18 BNO besteht, wird zum Schutz der Gewässer und deren Uferbestockung entlang von allen offenen Fliessgewässern ein Uferschutzstreifen von beidseitig je 3.00 m Breite ab Gewässergrenze freigehalten.
- ² Innerhalb des Uferschutzstreifens sind mit Ausnahme notwendiger öffentlicher Erschliessungsanlagen keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.
- ³ Der Uferschutzstreifen soll naturnah gehalten und gestaltet werden. Das Pflügen sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind verboten.

§ 22

Ortsbildschutz- perimeter Kernzone und Obersteg

Die Bereiche innerhalb der Ortsbildschutzperimeter Obersteg und Kernzone sind wesentlich durch historische Bauten und die gewachsene Bebauungsstruktur geprägt. Alle nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sind deshalb besonders sorgfältig zu gestalten und einzupassen. Kleinbauten gemäss ABauV sind nur in Ausnahmefällen gestatten. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen.

Schutzobjekte

§ 23

Kulturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Kulturobjekte dürfen grundsätzlich nicht verändert werden und sind gebührend zu unterhalten.

² Erweist sich eine vollständige oder weitgehende Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

- a) bei Objekten unter kantonalem Denkmalschutz:
Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege für Veränderungen respektive eine Schutzentlassung durch den Regierungsrat für den Abbruch.
- b) bei Objekten von kommunaler Bedeutung:
Bewilligung des Gemeinderates nach Anhörung der Kantonalen Denkmalpflege für Veränderungen und Abbrüche.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Denkmalschutzdekretes.

§ 24

Umgebungsschutz

¹ Die Umgebung geschützter Kulturobjekte sowie der Bauten in der Kernzone ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten.

² Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.

§ 25

Hecken, Feldgehölz Einzelbäume innerhalb Bauzone

¹ Im Bauzonenplan eingetragene Einzelbäume und Hecken sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Massnahmen sind bewilligungspflichtig.

² Weitere im Landschaftsinventar (Plan und Bericht) enthaltene Naturobjekte haben keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Das Inventar ist aber bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

§ 26

Gehölze, Hecken, Waldränder und Naturobjekte im Kulturland

¹ Gehölze und Hecken im Kulturland erfüllen eine landschaftsgliedernde und ökologische Funktion und sind geschützt (Feldgehölze, bestockte Böschungen, Ufergehölze ausserhalb Uferschutzzonen). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen.

² Eine Beseitigung von Gehölzen und Hecken aus zwingende Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur, wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Die Beseitigung von Ufergehölzen untersteht der Bewilligung durch das Kantonale Baudepartement.

- ³ Dem Aufbau des Pflanzenbestandes an Waldrändern ist aus landschaftlichen und biologischen Gründen besondere Beachtung zu schenken. Besonders wertvolle südost- bis westexponierte Waldränder, vornehmlich in den Gebieten Einschlag (900 m'), Kleines und Grosses Maurtal (1'100 m'), Beidel (150 m'), Knubel (150 m'), Eichhölzli (300 m'), Brandholz (100 m') und Galgenmoos (100 m') sind zu erhalten und im Rahmen periodischer Durchforstungen und Pflegeeingriffen aufzuwerten, die übrigen durch geeignete forstliche Massnahmen ebenfalls zu verbessern. Mittelfristig ist an geeigneten Lagen ein stufiger Waldrand mit Mantel und ausgeprägtem Saum (Strauch- und Krautschicht) anzustreben.
- ⁴ Die Landschaft in der Umgebung von Oberkulm wird durch den Bestand von freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt. Ihre Erhaltung und Neuanspflanzung liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde kann Neuanspflanzungen sowie die Nutzung und Pflege von Hochstamm-Obstanlagen durch Beiträge unterstützen.
- ⁵ Für weitere im Landschaftsinventar enthaltene Naturobjekte gilt § 25 Abs. 2 BNO.

Definitionen

§ 27

Gewerbe

- ¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- ² Als 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 von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 28

Bruttogeschossfläche

Für folgende Flächen wird ein Ausnützungszuschlag gemäss §9 ABauV gewährt:

- Erdgeschossflächen, die der Erschliessung eines Gebäudes speziell für Rollstuhlbenützer dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.
- Wintergärten, die unbeheizt sind, bis 12 m² pro Wohnung. Bei grösseren Wintergärten, welche die vorgenannten Bedingungen erfüllen, zählt die 12 m² übersteigende Fläche zur BGF.

- Wohn- und Gewerberäume in Dachgeschossen, welche mit allen Dachflächen die Bedingungen gemäss § 16 Abs. 1-3 ABauV erfüllen.

§ 29

Mehrlängenzuschlag Wird die in § 4 festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöhen sich die entsprechenden Grenzabstände um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

§ 30

Ungleichverteilung der Grenzabstände Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.

§ 31

Abgrabungen Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.

§ 32

Wegrechtparzellen ¹ Wegrechtparzellen und Wegrechtdienstbarkeiten für den motorisierten Fahrverkehr werden bezüglich der Abstände wie Gemeindestrassen behandelt, sofern es sich nicht um Einzulfahrten handelt. Wo keine Parzellierung bzw. kein Grundbucheintrag vorhanden ist, gilt eine Breite vom 3.00 m.

² Gegenüber Feld- und Flurwegen, welchen keine Erschliessungsfunktion von Parzellen in Bauzonen zukommt, ist ein Abstand von 60 cm einzuhalten.

Bauvorschriften

Baureife, Erschliessung

§ 33

Übernahme von Privatstrassen ¹ Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

Benennung ² Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum ³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Haltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 34

Marchsteine

¹ Jede Veränderung oder Beschädigung von Marchsteinen oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführungsgeometer vorgängig Mitteilung zu machen.

Hydranten

² Schieber und Hydranten dürfen ebenfalls nicht überdeckt oder beschädigt werden und müssen jederzeit gut zugänglich sein. Der Bezug von Wasser ab Hydranten darf nur mit Bewilligung der Wasserversorgung und gegen entsprechende Entschädigung erfolgen.

Technische Bauvorschriften

§ 35

Allgemeine Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

§ 36

Fachgutachten, besondere Massnahmen

Der Gemeinderat kann, wenn nötig, nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 37

Energiesparmassnahmen

¹ Einzelfeuerungsanlagen sind nach Möglichkeit dort zu vermeiden, wo ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 38

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 39**Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume**

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

Raumhöhe:

- Vollgeschoss mindestens 2.30 m
- Dachgeschoss mindestens 2.30 m auf 6 m² Grundfläche

Fensterfläche:

mindestens 1/10 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m².
Die Fenster müssen ins Freie führen.

Abstellräume**Abstellräume in Mehrfamilienhäusern pro Wohnung:**

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mindestens 4 m²
- für jedes weitere Zimmer zusätzlich 1 m²

Velos, Kinderwagen

² In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Container

³ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen Containerräume oder gegen Einsicht abgeschirmte Containerplätze zu schaffen.

§ 40**Spielplätze**

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Ihre Grösse hat gesamthaft mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen. Die Spielplätze sind durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderpielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 41**Arealüberbauungen**

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Gewerbebezonen zulässig und erfordern folgende minimale, zusammenhängende Landflächen:

- W1: 3'000 m²
- W2: 3'000 m²
- W3: 4'000 m²
- WG2: 3'000 m²
- WG3: 4'000 m²

² Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen sind einzuhalten, ebenso die zonengemässen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken. Abweichungen bei den internen Abständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die Ausnützungsziffer gegenüber dem Maximalwert für die Einzelbauweise gemäss der Tabelle in § 4 BNO um 0.1 erhöht werden. Dieser Wert darf nicht mit einer allfälligen Ausnützungsübertragung kumuliert werden.

Schutzvorschriften

§ 42

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende Massnahmen haben sich in Bezug auf Stellung, Form und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung (Grösse, Proportionen und Verteilung der Fassadenöffnungen, Fensterunterteilungen usw.), Aussenraum- und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dachgestaltung

² Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Länge von Dachdurchbrüchen gemäss ABauV darf höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Scheunen, Ställe usw. sind dabei nicht mitzurechnen, massgebend ist die Fassadenlänge des Wohnteils.

³ Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§ 43

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte usw. aufweisen.

§ 44

Einwirkungen

Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben die nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons vorgeschriebenen baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten.

Vollzug und Verfahren

§ 45

Kommissionen, Fachleute

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

§ 46

Reglemente

¹ Die Verrechnung von Gebühren und weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) wird in einem Gebührenreglement (Anhang 1) geregelt.

² Die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte regelt der Gemeinderat in einem Naturschutzreglement (Anhang 2).

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 47

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1991 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. November 1997

EINWOHNERGEMEINDE OBERKULM

Der Gemeindeammann: Max Haller

Der Gemeindeschreiber: Paul Kyburz

Vom Grossen Rat genehmigt am 27. Oktober 1998

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatschreiber: Pfirter

Anhang 1

Die Einwohnergemeinde Oberkulm erlässt gestützt auf § 5 Abs. 2 des Baugesetzes, § 24 Abs. 1 des Brandschutzgesetzes, § 23 des Energiegesetzes und § 46 Abs. 1 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung das nachstehende

Gebührenreglement in Bausachen

§ 1

Baugesuchs- gebühren

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide und Baukontrollen sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

Vorentscheide

1 Promille der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung einer Baubewilligung, mindestens aber bei 150.--. Kosten für externe Gutachten können der Bauherrschaft überbunden werden.

Baubewilligungen

2 Promille der berechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Bausumme, mindestens aber 150.--.

Kleinbauten, Um-, An- und Aufbauten (bis zu einer Bausumme von Fr. 10'000.--) sowie Energiegewinnungs-, Heizungs- und Speicheranlagen Fr. 150.--.

Nachtragsbewilligungen (Planänderungen u.ä.) nach Aufwand.

Für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche sowie für Baueinstellungen und Neuurteilungen:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Baugesuche.

Auslagen für Baugesuchsprüfung (z.B. externe Bauverwaltung), Baugesuchspublikation, Sondierung, statische Berechnungen, Genehmigungen bezüglich Brandschutz, Feuerpolizei, Schutzraum, energetische Massnahmen, Modelle, usw. hat der Baugesuchsteller nach effektivem Aufwand zu übernehmen. Die Kosten für Fachgutachten können der Bauherrschaft überbunden werden.

Aufwendungen für Prüfungen von Baugesuchsunterlagen, die nach der Bewilligung eingereicht werden, hat der Baugesuchsteller zu übernehmen.

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird. Die Gebühren sind 30 Tage nach erteilter rechtskräftiger Baubewilligung fällig.

Der Gemeinderat kann einen Kostenvorschuss verlangen und die Gesuchsbehandlung von dieser Leistung abhängig machen.

§ 2

Zusätzliche Aufwendungen

Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche, besonders aufwendiger Prüfungen, spezieller Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen oder Nichtbeachtung von Vorschriften werden der Bauherrschaft nach Aufwand verrechnet.

Die Aufwendungen für Grundbucheinträge, welche durch Verfügungen der Behörde entstehen, werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Die Planungswerke der Gemeinde können auf der Gemeindekanzlei unentgeltlich eingesehen werden. Die Aufwendungen für Kopien und Vervielfältigungen sowie Unterlagen von EDV-unterstützten Systemen sind gebührenpflichtig.

§ 3

Kontrollen und Abnahmen

Die Kosten für alle vorgeschriebenen Kontrollen und Abnahmen (inkl. Leitungseinmessungen) werden der Bauherrschaft nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.

Der Gemeinderat kann vom Gesuchsteller bei Erteilung der Baubewilligung einen Kostenvorschuss verlangen.

§ 4

Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes, Wieder- herstellungs- arbeiten

Für vorübergehende Nutzungen der öffentlichen Strassen kann der Gemeinderat eine Gebühr erheben. Kosten für notwendige Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen usw.) von Strassen oder anderen öffentliche Anlagen gehen zur Lasten der Verursacher oder, wenn diese nicht ermittelt werden können, zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 5

Inkrafttreten, Ueber- gangsregelung

Dieses Reglement tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft. Es ersetzt die Gebührenordnung vom 21. November 1997.

Zurzeit hängige Baugesuche werden nach dem vorliegenden Gebührenreglement beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung Oberkulm beschlossen am 22. November 2002 und am 31. Dezember 2002 in Rechtskraft erwachsen.

EINWOHNERGEMEINDE OBERKULM

Der Gemeindeammann: *Katharina Steiner*

Der Gemeindeschreiber: *Ulrich Wiederkehr*

Anhang 2

Der Gemeinderat Oberkulm erlässt gestützt auf § 2 der Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1991 folgendes

Naturschutz-Reglement

1. Allgemeine Bestimmungen

§1

Zweck

Zweck dieses Reglementes ist es, die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Schutzziele umzusetzen und die darin im Grundsatz umrissenen Massnahmen genauer festzulegen. Es soll dazu beitragen, die mit der Nutzungsplanung geschützten Lebensräume von seltenen und bedrohten Pflanzen- und Tiergemeinschaften langfristig und ungeschmälert zu erhalten und wenn nötig aufzuwerten.

§2

Unterhaltskosten und Pflege

¹ Schutzzonen und –objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

² Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

³ Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf eine angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

⁴ Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu erdulden.

2. Ausführungsbestimmungen zu den einzelnen Gebieten und Objekten

§ 3

Naturschutzzone Bodenmatt

- ¹ Die Naturschutzzone Bodenmatt bezweckt den Schutz des Bereiches zwischen der Wyna und dem ehemaligen Bachlauf, insbesondere in dessen Funktion als Laichplatz von Amphibien.
- ² In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuer ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.
- ³ Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.
- ⁴ Der Gesamte Bereich in naturnah zu erhalten und nach Möglichkeit durch gezielte Massnahmen aufzuwerten.

§ 4

Naturschutzzone im Wald, Murtel

- ¹ Diese Schutzzone bezweckt die Erhaltung dieses feuchten Waldbereiches zwischen mehreren Bachläufen mit seiner reichhaltigen, standortspezifischen Krautschicht. Ausserdem soll dieses Gebiet durch gezielte Massnahmen als Amphibienlaichplatz aufgewertet werden.
- ² Bezüglich Nutzungsbeschränkungen und –verboten sowie Kennzeichnung gilt § 3 Abs. 2 und 3.
- ³ Forstwirtschaftlich ist lediglich eine extensive Nutzung zugelassen; die entsprechenden Bestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

§ 5

Zone Magerwiese

- ¹ Die Zone Magerwiese bezweckt, Lebensräume für selten gewordene Pflanzen und Tiergruppen zu erhalten und zu fördern, indem folgende, im Kulturlandplan bezeichneten Flächen extensiv bewirtschaftet werden:
 - Birch
 - Chnubelbünste
 - Gränihübel
 - Steiacher
 - Chräje
 - Murenacher
 - Gunzetel
 - Fläcketel
 - Beidel

² Die Detailbestimmungen bezüglich Nutzung und Pflege werden in den entsprechenden Bewirtschaftungsvereinbarung geregelt.

§ 6

Weiher

¹ Folgende Weiher sind im Kulturlandplan bezeichnet und zu erhalten:

- Laze / Bändliweid (3 Weiher)
- Im Berg

² Die Verlandung ist periodisch und abschnittsweise im Herbst / Winter durch Entfernen von Rohkolben und Schilf usw. aufzuhalten. Wuchernde Wasserpflanzen sind zu entfernen, wenn die Wasseroberfläche zu 2/3 mit diesen bedeckt wird.

§ 7

Feuchtstandort Windischberg

Der Feuchtstandort Windischberg ist in seinem Umfang und seiner Charakteristik als lehmiges Feuchtgebiet mit typischem Pflanzenwuchs zu erhalten. Untersagt sind namentlich die Düngung und Entwässerungsmassnahmen.

§ 8

Ruderalfläche Sonnhalde/ Schmalzhof

Das natürliche, stark sandhaltige Strassenbord ist als Ruderalfläche mit reichhaltigem Pflanzenbestand zu erhalten. Der gesamte Bereich ist periodisch vor der Verwaltung zu schützen und entsprechend zu säubern.

§ 9

Einzelbäume

¹ Im Bauzonen- resp. Kulturlandplan eingetragene Einzelbäume sind grundsätzlich und wenn immer möglich zu erhalten. Sie sind vom Grundeigentümer - allenfalls unter Mithilfe des Gemeindeförsters - angemessen zu pflegen. Ist das Fällen eines geschützten Einzelbaumes unumgänglich, ist er zu ersetzen.

² Sämtliche Massnahmen, die über die Pflege hinausgehen, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.

§ 10

Hecken, Feld- und Ufergehölze, Wald- ränder

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. In Ergänzung der allgemeinen Vorschriften von § 26 BNO gelten folgende Schutz- und Pflegebestimmungen:

- a) Ufer- und Feldgehölze sowie Hecken, Gebüschgruppen und Waldränder sind periodisch alle 5 bis 8 Jahre auszulichten und allenfalls seitlich einzukürzen. Ausschlagkräftige Arten wie Hasel, Traubenkirsche, Schwarzerle, Aspe oder Erle können dabei auf den Stock gesetzt werden, ebenso Sträucher, die eine Höhe von mehr als 5 m erreichen haben. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass gleichzeitig maximal 1/3 des Bestandes geschlagen wird.

b) Standortfremde Arten sind langfristig zu entfernen.

² Die Gemeinde fördert folgende Massnahmen:

- a) Die Umwandlung artenarmer Hecken
- b) Die Neuanlage von Hecken
- c) Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Gehölze
- d) Das Bepflanzen nicht bestockter Bachufer mit einheimischen Baum- und Sträucherarten
- e) Die Aufwertung von Waldrändern (stufiger Aufbau mit Mantel und Saum)

§11

Geologische Schutzobjekte

Alle im Kulturlandplan eingetragenen geologischen Schutzobjekte sind periodisch zirka alle 5 bis 10 Jahre von Busch- oder anderen Pionierpflanzen zu säubern und freizulegen.

3. Vollzugsbestimmungen

§ 12

Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, unter sicherenden Bedingungen Ausnahmen von den Bestimmungen dieses Reglements zu gewähren, wenn ausserordentliche Verhältnisse, insbesondere höhere öffentliche Interessen, dies rechtfertigen.

§ 13

Vollzug

¹ Der Vollzug dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, soweit er nicht Sache der Grundeigentümer ist. Einzelne Aufgaben können einer kommunalen Natur- und Landschaftsschutzkommission oder einer privaten Organisation übertragen werden.

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

§ 14

Inkrafttreten, Revision

¹ Dieses Reglement tritt mit dem Beschluss durch den Gemeinderat in Kraft.

² Änderungen einzelner Bestimmungen erfolgen im gleichen Verfahren wie der Erlass.

Oberkulm, 7. November 1994

GEMEINDERAT OBERKULM

Der Gemeindeammann: *Christian Speck*

Der Gemeindeschreiber: *Paul Kyburz*

Anhang 3

Objekte unter Denkmalschutz

- 1 Mühle mit Brunnen, 1827, Webereistrasse 212
- 2 Speicher, 16. Jahrhundert, Im Obersteg 106

Kommunale Kulturobjekte (§ 23 BNO)

- 11 Schulhaus, 1850, Neudorfstrasse 145
- 13 Huberhof, 1781, Wolfgalgenstrasse 163
- 14 Ehem. Gerichtsweibelhaus mit Brunnen, ca. 1820, Oberstegstrasse 109
- 15 Bauernhaus, frühes 19. Jahrhundert, Oberstegstrasse 80
- 16 Bauernhaus, 1836, Oberstegstrasse 98
- 17 Hochstudhaus, 18. Jahrhundert, Kreuzbündtenstrasse 202
- 18 Bauernhaus, 1827, Kirchenfeldstrasse 208
- 19 Landhaus Dr. Hunziker, 1791, Schoren 73
- 20 Gautschi-Haus, 1830, Schoren 75
- 21 Landhaus Dr. Hegnauer, um 1800, Dorfstrasse 200
- 22 Südfassade von Gebäude Nr. 69, Murhübel 69
- 31 Wynabrücke bei der Käserei, 19. Jahrhundert,
Dorfstrasse/Oberstegstrasse
- 41-51 Historische Grenzsteine