

---

# Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung 2021

gemäss § 15 BauG

## Bau- und Nutzungsordnung

---

Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2023

Mitwirkung vom 14. November 2023 bis 15. Dezember 2023

Öffentliche Auflage vom 26. Februar 2024 bis 26. März 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. Juni 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Gemeindepräsidentin

  
Gisela Taufer



Die Gemeindeschreiberin

  
Daniela Hunziker

---

Genehmigungsvermerk:

# Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung 2021

gemäss § 15 BauG

## Bau- und Nutzungsordnung

---

Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2023

Mitwirkung vom 14. November 2023 bis 15. Dezember 2023

Öffentliche Auflage vom 26. Februar 2024 bis 26. März 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. Juni 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Gisela Taufer

.....  
Daniela Hunziker

---


Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p><b>§ 5a Mehrwertabgabesatz (neu)</b></p> <p><sup>1</sup> Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben gemäss § 28a ff. BauG und der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) beträgt 30%.</p>
<p><b>§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ</b></p> <p><sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p><sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.</p> <p><sup>5</sup> Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten; im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.</p>	<p><b>§ 14 Hochwassergefahrenzonen HWZ</b></p> <p><sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p><sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup> (aufgehoben)</p> <p><sup>5</sup> (aufgehoben)</p>

<b>Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)</b>	<b>Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)</b>
<p><sup>6</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p> <p><sup>7</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p><sup>8</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>	<p><sup>6</sup> <i>(aufgehoben)</i></p> <p><sup>7</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p><sup>8</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>
	<p><b>§ 14a Freihaltezone Hochwasser (neu)</b></p> <p><sup>1</sup> Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.</p> <p><sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.</p> <p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p><sup>4</sup> Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p><sup>5</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,</li> <li>- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,</li> <li>- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,</li> <li>- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und</li> <li>- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.</li> </ul> <p><sup>6</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.</p>
<p><b>§ 34 Gemeinde- und Privatstrassen</b></p> <p><sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) an die Grenze für Parkfelder</li> <li>b) 60 cm für Einfriedungen, Stützmauern bis 80 cm Höhe und für Böschungen; der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist</li> <li>c) 4 m für Erdsonden</li> </ul>	<p><b>§ 34 Gemeinde- und Privatstrassen</b></p> <p><sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) an die Grenze für Parkfelder</li> <li>b) 60 cm für Einfriedungen bis 1.80 m Höhe, Stützmauern bis 80 cm Höhe und für Böschungen; der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist</li> <li><del>e) 4 m für Erdsonden</del></li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Strassenabstände gemäss Abs. 1 werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und/oder Radwege liegen.</p>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
<p><b>§ 36 Kulturland</b></p> <p><sup>1</sup> Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 2 m für Gebäude</li> <li>b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m</li> <li>c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 1.50 m hoch erstellt werden</li> </ul> <p><sup>2</sup> Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonen-gemässe Abstand einzuhalten.</p>	<p><b>§ 36 Kulturland</b></p> <p><sup>1</sup> Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 2 m für Gebäude, <b>soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt</b></li> <li>b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m</li> <li>c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 1.50 m hoch erstellt werden</li> <li>d) <b>Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonen-gemässe Abstand einzuhalten.</b></li> </ul> <p><del><sup>2</sup> Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonen-gemässe Abstand einzuhalten.</del></p>

Auftragsnummer	35.001.006	
Status	Genehmigung	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung, Aargauischer Bauverwalter Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen	
Verfassungsdatum	12. August 2024	Kontrolle 
Druckdatum	12.08.2024	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Zeiningen\001\006 Nupla\Planung\5_G_2024\BNO_TÄ_HWZ_G_20240812.docx	