



**Gemeinde Kaisten**

---

**Bau- und  
Nutzungsordnung  
(BNO)**

---

Ausgabe 1999

# INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Geltungsbereich</b>                       | <b>5</b>  |
| § 1 Geltungsbereich                             | 5         |
| § 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang I)       | 5         |
| <b>2. Raumplanung</b>                           | <b>5</b>  |
| § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung         | 5         |
| § 4 Sondernutzungsplanung                       | 5         |
| <b>3. Zonenvorschriften</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>3.1 Bauzonen</b>                             | <b>6</b>  |
| § 5 Masswerte                                   | 6         |
| § 6 Wohnzone W2a                                | 7         |
| § 7 Wohnzone W2b                                | 7         |
| § 8 Wohn- und Gewerbezone WG2                   | 7         |
| § 9 Wohnzone W3                                 | 7         |
| § 10 Wohn- und Gewerbezone WG3                  | 8         |
| § 11 Dorfkernzone KE                            | 8         |
| § 12 Spezialzone Mühle SpM                      | 9         |
| § 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE | 9         |
| § 14 Gewerbezone G                              | 9         |
| § 15 Industriezone I                            | 9         |
| § 16 Industriezone mit Restriktionen IR         | 10        |
| § 17 Zone für industrielle Nebenanlagen IN      | 10        |
| § 18 Zone für Schaltanlagen S                   | 11        |
| <b>3.2 Landwirtschaftszone</b>                  | <b>11</b> |
| § 19 Landwirtschaftszone                        | 11        |
| § 20 Bauten in der Landwirtschaftszone          | 11        |
| <b>3.3 Schutzzonen</b>                          | <b>12</b> |
| § 21 Naturschutzzonen Kulturland                | 12        |
| <b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>              | <b>13</b> |
| § 22 Landschaftsschutzzone                      | 13        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.5 Schutzobjekte</b>                    | <b>13</b> |
| § 23 Naturobjekte                           | 13        |
| § 24 Kulturobjekte (siehe Anhang II)        | 14        |
| <b>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b> | <b>14</b> |
| § 25 Materialabbauzone                      | 14        |
| § 26 Aufforstungszone                       | 15        |
| <b>4. Definitionen</b>                      | <b>15</b> |
| <b>4.1 Ausnützung</b>                       | <b>15</b> |
| § 27 Gewerbe                                | 15        |
| <b>4.2 Abstände</b>                         | <b>16</b> |
| § 28 Abstand gegenüber dem Kulturland       | 16        |
| <b>5. Bauvorschriften</b>                   | <b>16</b> |
| <b>5.1 Baureife und Erschliessung</b>       | <b>16</b> |
| § 29 Benützung von Privateigentum           | 16        |
| <b>5.2 Technische Bauvorschriften</b>       | <b>17</b> |
| § 30 Allgemeine Anforderungen               | 17        |
| § 31 Energiesparmassnahmen                  | 17        |
| <b>5.3 Wohnhygiene</b>                      | <b>17</b> |
| § 32 Ausrichtung der Wohnungen              | 17        |
| § 33 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume  | 17        |
| § 34 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen  | 18        |
| <b>5.4 Ausstattung</b>                      | <b>18</b> |
| § 35 Velos, Kinderwagen                     | 18        |
| § 36 Spielflächen                           | 18        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>6. Schutzvorschriften</b>                   | <b>19</b> |
| <b>6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</b>         | <b>19</b> |
| § 37 Ortsbildschutz                            | 19        |
| § 38 Aussenraumgestaltung                      | 19        |
| § 39 Materialablagerungen                      | 20        |
| <b>6.2 Umweltschutz</b>                        | <b>20</b> |
| § 40 Einwirkungen                              | 20        |
| § 41 Lärmschutz                                | 21        |
| <br>   |           |
| <b>7. Vollzug und Verfahren</b>                | <b>21</b> |
| § 42 Zuständigkeit                             | 21        |
| § 43 Gebührenreglement                         | 21        |
| § 44 Vollzugsrichtlinien                       | 22        |
| <br>   |           |
| <b>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>   | <b>22</b> |
| § 45 Aufhebung bisherigen Rechts               | 22        |
| <br>   |           |
| <b>ANHANG I</b>                                | <b>23</b> |
| Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen | 23        |
| <br>   |           |
| <b>ANHANG II</b>                               | <b>24</b> |
| Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung         | 24        |

# 1 Geltungsbereich

## § 1

### *Geltungsbereich*

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

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## § 2

### *Übergeordnetes Recht (siehe Anhang I)*

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Sie sind in der BNO nicht enthalten.

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

# 2 Raumplanung

## § 3

### *Verdichtung und Siedlungserneuerung*

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

## § 4

### *Sondernutzungsplanung*

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

§ 5

Masswerte

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

| Zonenbezeichnung                   | Abkürzung | Farbe              | Vollgeschosse | Gebäudehöhe max. [m] | Firsthöhe max. [m] | Gebäuelänge max. [m] | kleiner Grenzabstand mind. [m] | grosser Grenzabstand mind. [m] | Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften |
|------------------------------------|-----------|--------------------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Wohnzone 2-geschossig              | W2a       | gelb               | 2             | 8                    | 12                 | 25                   | 4                              | 8                              | II                    | § 6               |
| Wohnzone 2-geschossig              | W2b       | orange             | 2             | 8                    | 12                 | 30                   | 4                              | 8                              | II                    | § 7               |
| Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig | WG2       | orange schraffiert | 2             | 9                    | 13                 | 35                   | 4                              | 8                              | III                   | § 8               |
| Wohnzone 3-geschossig              | W3        | rot                | 3             | 11                   | 15                 | 35                   | 5                              | 10                             | II                    | § 9               |
| Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig | WG3       | rot schraffiert    | 3             | 12                   | 16                 | 45                   | 5                              | 10                             | III                   | § 10              |
| Dorfkernzone                       | KE        | braun              | [3]           | [11]                 | [15]               | [35]                 | [5]                            | [10]                           | III                   | § 11              |
| Spezialzone Mühle                  | SpM       | braun schraffiert  | [3]           | [11]                 | [15]               | [35]                 | [5]                            | [10]                           | III                   | § 12              |
| Zone für öff. Bauten und Anlagen   | OE        | grau               | x             | x                    | x                  | x                    | x                              | x                              | II                    | § 13              |
| Gewerbezone                        | G         | violett            | [3]           | [9]                  | [14]               | [60]                 | [5]                            | [10]                           | III                   | § 14              |
| Industriezone                      | I         | blau               | x             | 12/30                | x                  | x                    | x                              | x                              | IV                    | § 15              |
| Industriezone mit Restriktionen    | IR        | blau / grün        | x             | 12                   | x                  | 65                   | x                              | x                              | IV                    | § 16              |
| Zone für industr. Nebenanlagen     | IN        | grün / blau        | x             | 5                    | x                  | 25                   | x                              | x                              | IV                    | § 17              |
| Zone für Schaltanlagen             | S         | blau / weiss       | x             | x                    | x                  | x                    | x                              | x                              | IV                    | § 18              |

<sup>2</sup> Die Masswerte in Klammern sind Richtwerte, sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden.

<sup>3</sup> Die mit „x,“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KE und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

## § 6

*Wohnzone  
W2a*

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2a dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

## § 7

*Wohnzone  
W2b*

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

## § 8

*Wohn- und  
Gewerbezone  
WG2*

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten bestimmt.

## § 9

*Wohnzone  
W3*

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

## § 10

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten bestimmt.

## § 11

Dorfkernzone  
KE

<sup>1</sup> Die Dorfkernezone KE dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

<sup>3</sup> Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

<sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Ueberbauung.

<sup>5</sup> Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung.

<sup>6</sup> Die Dächer der Bauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten gestattet, wenn sie sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen unabhängig von der Geschosszahl höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte und Flachdächer sind untersagt.

<sup>7</sup> Die strassenseitige und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Sträucher sind die wesentlichsten Elemente.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## § 12

*Spezialzone  
Mühle  
SpM*

<sup>1</sup> Die Nutzungsart der Spezialzone Mühle SpM entspricht der Nutzungsart der Dorfkernzone.

<sup>2</sup> Die ortsbildlich und landschaftlich ausserordentliche Lage der Mühle und ihrer Umgebung verlangt eine Ueberbauung, die sich harmonisch ins bestehende engere und weitere Orts- und Landschaftsbild einpasst und die eine schöne Beziehung zur Mühle (geschütztes Bauwerk) und zum Mühleweiher (erhaltenswertes Naturobjekt) schafft.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat muss sich für die Beurteilung für Neu-, Um- oder Anbauten durch unabhängige Berater des Ortsbildschutzes beraten lassen. An die daraus entstehenden Kosten kann die Gemeinde Beiträge leisten.

## § 13

*Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE*

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## § 14

*Gewerbezone  
G*

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Zum Schutz des Ortsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben.

## § 15

*Industriezone  
I*

<sup>1</sup> Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für das betrieblich an den Standort gebundene Personal gestattet.

<sup>3</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt:  
nördlich Kantonsstrasse max. 12 m  
südlich Kantonsstrasse max. 30 m

<sup>4</sup> Mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche sind mit Grünanlagen zu versehen. Diese sind vornehmlich in den Randzonen anzulegen.

<sup>5</sup> Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben.

## § 16

*Industriezone mit  
Restriktionen  
IR*

<sup>1</sup> Die Industriezone IR ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, welche in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eine eingeschränkte industrielle Nutzung aufweisen.

<sup>2</sup> Mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstückfläche sind mit Grünanlagen zu versehen. Der besondere Charakter der Zone ist durch geeignete Bepflanzung hervorzuheben.

## § 17

*Zone für  
industrielle  
Nebenanlagen  
IN*

<sup>1</sup> Die Zone für industrielle Nebenanlagen IN ist für Nebenanlagen der Industrie in Verbindung mit Grünanlagen bestimmt, welche in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkt sind.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit industriellem Charakter sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Mindestens 50 % der anrechenbaren Grundstückfläche sind mit Grünanlagen zu versehen.

<sup>4</sup> Die ganze Zone ist derart zu gestalten, dass zusammen mit der Bestockung des Kaisterbaches ein möglichst ansprechendes Landschaftsbild entsteht. Dabei ist der Anlegung von Grünflächen mit Baum- und Strauchbepflanzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

## § 18

*Zone für  
Schaltanlagen*  
S

<sup>1</sup> Diese Zone ist bestimmt für den Bau von Schaltanlagen. Andere Bauten sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Der Abwasserkoeffizient darf im Maximum 0.1 betragen.

<sup>3</sup> Entlang den dem Dorf zugewandten Zonenabgrenzungen (entlang den Wegparzellen Nr. 477 und 1418) ist die Schaltanlage mit einem 10 Meter breiten Grüngürtel, bestehend aus einheimischen Sträuchern und Bäumen, zu bepflanzen.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 19

*Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> 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.

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

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

### § 20

*Bauten in der  
Landwirtschafts-  
zone*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude werden Gebäudehöhen, Gebäudelängen und Geschoszahl 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.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

§ 21

Naturschutzzonen  
Kulturland

<sup>1</sup> Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung, Betreten, Campieren, Feuer entfachen nicht gestattet.

<sup>3</sup> Es werden folgende Schutzzonen ausgedehnt:

| Zonenbezeichnung                                       | Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziel   | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen  |
|--|-------------------------------|--|--|
| Naturschutzzone:<br><br>- "Ankenmatt"<br>- "Heidebühl" | orange                        | Nebeneinander verschiedener Lebensräume (Lebensraummosaik) | Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss den Bestimmungen der Schutzzone-/Objekte.   |
| Uferschutzzone   | (kein Planeintrag)            | Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern              | - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht zulässig<br><br>.....<br>.....<br>Die Uferschutzzone umfasst einen beidseitigen Landstreifen längs der Uferlinie. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Abs. 2 BauG), beträgt:<br>- innerhalb Baugebiet 4m<br>- ausserhalb Baugebiet 3m<br>Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie plus 3 m begrenzt. Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutzzonenabgrenzung durch diese festgelegt. |
| Magerwiesen  | gelb                          | Magere, artenreiche Heuwiese                               | - Heuschnitt<br>- frühester Heuschnitt-Zeitpunkt 1. Juli<br>- keine Düngung<br>- keine Beweidung   |

|   |   |                             |   |
|---|---|-----------------------------|---|
| Besondere Waldstandorte:<br>- "Kinzhalde"<br>- "Wasenhalde"<br>- "Zwanghau"<br>- "Heidebühl"<br>- "Rhibord" | Diagonalschraffur (der Waldsignatur überlagert) | naturgemässer Laubmischwald | - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten<br>- standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen<br>- Alt- und Totholzanteil fördern |
|---|---|-----------------------------|---|

<sup>4</sup> Abweichungen von obigen Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Nutzungsvorschriften sind möglich, sofern dies in einem Einzelvertrag aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten anders geregelt wird.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 22

*Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 19 (Landwirtschaftszone).

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 23

*Naturobjekte*

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

| Objektbezeichnung                         | Darstellung im Kulturlandplan | Schutzziele  | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen  |
|---|-------------------------------|--|--|
| Hecken, Ufer- und Feldgehölze             | dunkelgrün                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Vernetzungselement (Trittstein)</li> <li>- prägt Landschaftsbild</li> <li>- Windschutz</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen oder abschnittsweise pflegen</li> <li>- Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Wiesenstreifen von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)</li> <li>- keine Beweidung</li> </ul> |
| Stehende Gewässer, Feuchtstandorte        | hellblau                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Vernetzungselement (Trittstein)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Wiesenstreifen von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)</li> </ul>  |
| Graureiherbrutplatz "Eichhard"            | rot                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort erhalten</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- beschränkte Bewirtschaftung</li> <li>- zeitlich gestaffelte Nutzung der Horstbäume</li> </ul>   |
| Hochstammobstgärten, markante Einzelbäume | (kein Planeintrag)            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Vernetzungselement (Trittstein)</li> <li>- prägt Landschaftsbild</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestand nach Möglichkeit erhalten</li> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> </ul>  |

## § 24

*Kulturobjekte  
(siehe Anhang II)*

Die im Anhang II aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### § 25

*Materialabbauzone*

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die vorübergehende Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Mergel u.a.m.) bestimmt sind.

<sup>2</sup> Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Nachnutzungsplan als integrierender Bestandteil enthält.

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau und die Wiederherrichtung.

<sup>3</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 19 BNO).

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regeln Art. 24 RPG und §§ 41 und 63 BauG.

<sup>5</sup> Mit dem Abbau der 2. Etappe (bandierte Fläche) darf erst begonnen werden, wenn das gesamte Abbaugelände östlich der Kantonsstrasse Kaisten-Laufenburg der Landwirtschaft oder dem Naturschutz zugeführt und im ordentlichen Verfahren entschieden ist. Zudem muss die Materialzu- und abfuhr über eine direkte Verbindung zur K463 (Kaisterbachtalstrasse) erfolgen. Die Bereitstellung dieser provisorischen Baupiste ist Sache des Unternehmers.

## § 26

### *Aufforstungszone*

<sup>1</sup> Die Aufforstungszone ist für die im Zusammenhang mit der bewilligten Rodung Ciba Spezialitätenchemie Kaisten AG notwendigen Ersatzaufforstungen bestimmt. Zusätzlich soll sie Platz bieten für allfällige andere Ersatzaufforstungen.

<sup>2</sup> Solange diese Flächen nicht aufgeforstet sind, dienen sie der landwirtschaftlichen Nutzung gemäss § 19 BNO.

<sup>3</sup> Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 30 a sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

## § 27

### *Gewerbe*

<sup>1</sup> Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros

und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> 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 als stark störend.

## 4.2 Abstände

### § 28

*Abstand  
gegenüber  
dem Kulturland*

Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 29

*Benützung von  
Privateigentum*

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen

- Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schieberrahmen, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und
- öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 30

*Allgemeine  
Anforderungen*

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

### § 31

*Energiesparmass-  
nahmen*

<sup>1</sup> Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 32

*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 nur in Ausnahmefällen gestattet.

### § 33

*Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume*

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
  - Raumhöhe
    - bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
    - bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern  
Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller
  - für 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>2</sup> In der Zone Dorfkernzone KE kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

#### § 34

*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.

### 5.4 Ausstattung

#### § 35

*Velos, Kinderwagen*

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

#### § 36

*Spielflächen*

Die Grösse der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 37

##### *Ortsbildschutz*

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 38

##### *Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geologisch 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

## § 39

### *Material- ablagerungen*

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G, I und OE bewilligt werden.

<sup>2</sup> Der 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.

## 6.2 Umweltschutz

### § 40

### *Einwirkungen*

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 41

*Lärmschutz*

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

## 7 Vollzug und Verfahren

§ 42

*Zuständigkeit*

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

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 43

*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.

§ 44

*Vollzugsrichtlinien* Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 45

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. Juni 1990 aufgehoben.

---

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 1999

**IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG**  
Der Gemeindeammann:

*Rita Bätcher*

Der Gemeindeschreiber:

*Manuel Corpataux*

---

Vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt an der Sitzung vom 01. Dezember 1999.

## Anhang I

### Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

#### *Bundesgesetze und Verordnungen*

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WAG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991

#### *Kantonale Gesetze und Verordnungen*

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung vom 23. Februar 1994
- Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975
- Verordnung über den Begriff des Waldes sowie die Verfahren betreffend Waldfeststellung und Rodungsbewilligung (Forstverordnung, FoV) vom 16. Februar 1994

## Anhang II

### Schützenswerte Kulturobjekte

| Nr.                         | Objekt   | Strasse /Nr.                          | Geb. Nr.                               | Parz. Nr.                                | EigentümerIn  |
|-----------------------------|--|---------------------------------------|--|--|---|
| <b>Denkmalschutzobjekte</b> |  |                                       |  |  |   |
| 1                           | Kath. Pfarrkirche<br>1716/17                         | Kaisten                               | 145                                    | 260                                      | Röm.-kath. Kirchge-<br>meinde Kaisten   |
| 2                           | St. Wendelins-<br>kapelle, 1672                      | an der Strasse<br>nach Laufenburg     | 178                                    | 524                                      | Röm.-kath. Kirchge-<br>meinde Kaisten   |
| 3                           | Ehem. Stiftsmühle<br>des Klosters<br>Säckingen, 1789 | Mühliweg 10                           | 1                                      | 33                                       | Georges Waldner,<br>Mühliweg 10   |
| <b>Kurzinventar</b>         |  |                                       |  |  |   |
| 901                         | Bauernhaus, um<br>1780?                              | Mitteldorf 8                          | 127                                    | 222                                      | Erbengemeinschaft<br>Josef Albert Rehmann,<br>Mitteldorf 8  |
| 902                         | Ehem. Bauernhaus,<br>1869                            | Dorfstrasse 6                         | 41                                     | 193                                      | Marie Müller-Freier-<br>muth, Dorfstr. 6  |
| 903                         | Ehem. Bauernhaus,<br>1835                            | Herrengasse 6                         | 78                                     | 1343                                     | Peter Bühler-Frech<br>(c/o Walter Müller,<br>Galten 22, 5272 Gan-<br>singen)  |
| 904                         | Lourdes-Kapelle<br>(1892) und Kreuz-<br>wegstationen | Fasnachtberg                          | 174<br>---<br>---<br>---<br>---<br>--- | 1233<br>252<br>606<br>605<br>1172<br>279 | Röm.-kath. Kirchge-<br>meinde Kaisten<br>Besitzer der Parz.:<br>EWG Kaisten<br>Otto + Huguette<br>Rebmann, Zürich<br>Kath. Jungmannschaft<br>OBG Kaisten<br>EWG Kaisten |
| 905                         | Burgruine<br>Chaistel, 12./13. Jh.                   | Fasnachtberg,<br>Chaistel             | ---                                    | 1172                                     | Ortsbürgergemeinde<br>Kaisten   |
| 906                         | Bauernhaus, 1780                                     | Oberkaisten,<br>Tüttigraben-<br>weg 1 | 154                                    | 945                                      | Erbengemeinschaft<br>Konrad Zumsteg<br>(Theres Zumsteg-<br>Gertiser, Eihölzli 2)  |
| 907                         | Bauernhaus, 1835                                     | Kaistenberg                           | 168                                    | 737                                      | Jolanda Herzog,<br>Kaistenberg 168  |
| 908<br>A                    | Wegkreuz   | Lümbergrain                           | ---                                    | 124                                      | Röm.-kath. Kirchge-<br>meinde Kaisten,<br>(Parzelle: Werner<br>Rebmann)   |
| 908<br>B                    | Wegkreuz   | Ittenthalerstr.                       | ---                                    |  |   |
| 909<br>A                    | Brunnen, 1903  | Sagiweg/Unter-<br>dorfstr. 9          | ---                                    | 36                                       | Erbengemeinschaft<br>Johann Freudemann  |
| 909<br>B                    | Brunnen, 1925  | Unterdorfstr./<br>Dorfstr.            | ---                                    | 1  | Staat Aargau  |
| 909<br>C                    | Brunnen, 1898  | Dorfstr. 4/6                          | ---                                    | 198<br>193                               | Josef Eugen Rehmann<br>Marie Müller-Freier-<br>muth   |
| 909<br>D                    | Brunnen, 1925  | Dorfstr. 30                           | ---                                    | 141                                      | Einwohnergemeinde<br>Kaisten  |
| 909<br>E                    | Brunnen, 1925  | Lindengasse                           | ---                                    | 246                                      | Einwohnergemeinde<br>Kaisten  |