

**Gemeinde Hendschiken**

# **Bau- und Nutzungsordnung**

gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkungsbericht vom 16. August 2005/31. Januar 2006

Vorprüfungsbericht vom 7. April 2006

Öffentliche Auflage vom 7. April – 8. Mai 2006

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2006

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Daniel Lüem

Barbara Willisegger

---

Genehmigung:

*Aarau, 2. Mai 2007, Regierungsrat*



---

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	übergeordnetes Recht	5
<b>2.</b>	<b>Planungsinstrumente</b>	<b>6</b>
§ 3	Bauzonen- und Kulturlandplan	6
§ 4	Sondernutzungsplanung	6
<b>3.</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>7</b>
§ 5	Bauzonen, Grundmasse	7
§ 6	Dorfzone	8
§ 7	Wohnzonen	9
§ 8	Wohn- und Gewerbebezonen	9
§ 9	Industriezone	9
§ 10	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	10
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>11</b>
§ 11	Landwirtschaftszonen	11
§ 12	Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen	11
§ 13	Landwirtschaftliche Spezialzone Bühl	12
§ 14	Landwirtschaftliche Spezialzone Brunnmatt	12
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>13</b>
§ 15	Magerstandort Niederländer	13
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>14</b>
§ 16	Landschaftsschutzzonen	14
§ 17	Uferschutzzone Chräbsbach	14
§ 18	Grund- und Quellwasserschutzzonen	15
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	<b>15</b>
§ 19	Naturobjekte	15
§ 20	Gebäudeschutz	17

---

<b>3.6</b>	<b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	<b>18</b>
§ 21	Materialabbauzone	18
<b>4.</b>	<b>Definitionen/Allgemeine Massvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>19</b>
§ 22	Gewerbe, zulässiger Störgrad	19
§ 23	Überbauungsziffer	19
§ 24	Gebäudeprofil	20
§ 25	Klein- und Anbauten	21
§ 26	Tiefbauten	21
§ 27	Grenz- und Gebäudeabstände	21
§ 28	Strassenabstand	22
§ 29	Abstand gegenüber Kulturland	22
§ 30	Abgrabungen beim Gebäude	22
<b>4.2</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	<b>23</b>
§ 31	Arealüberbauungen	23
<b>5.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschliessung, Bauvorgang</b>	<b>24</b>
§ 32	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	24
§ 33	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	25
<b>5.2</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
§ 34	Allgemeine Anforderungen	25
§ 35	Nachisolation Aussenwände	26
<b>5.3</b>	<b>Wohnhygiene</b>	<b>26</b>
§ 36	Raumhöhe, Fenstergrösse, Nebenräume;	26
§ 37	Gang- und Treppenbreite, Geländer, Brüstungen	27
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	27

---

<b>5.4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>28</b>
§ 39	Autoabstellplätze	28
§ 40	Ein- und Ausfahrten	28
§ 41	Spiel- und Erholungsanlagen	29
§ 42	Sicherheit im öffentlichen Raum	29
<b>6.</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbildschutz</b>	<b>30</b>
§ 43	Allgemeine Anforderungen	30
§ 44	Umgebungsgestaltung	31
§ 45	Materialablagerungen	31
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>32</b>
§ 46	Einwirkungen	32
§ 47	Lärmschutz	32
<b>7.</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	<b>33</b>
§ 48	Zuständigkeit	33
§ 49	Haftung	33
§ 50	Gebührenreglement	33
§ 51	Naturschutzreglement	33
<b>8.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>34</b>
§ 52	Anwendung auf hängige Gesuche	34
§ 53	Aufhebung des bisherigen Rechts	34
	<b>Anhang</b>	<b>35</b>
Anhang I	Abkürzungen	35
Anhang II	Geschützte Gebäude	36
Anhang III	Überbauungsziffer / Gebäudeprofil	38
Anhang IV	Register	39

Die Einwohnergemeinde Henschiken erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umwelt und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, folgende Bau- und Nutzungsordnung:

## 1. Geltungsbereich

### § 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- 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.

### § 2

übergeordnetes  
Recht<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, bleiben vorbehalten.

Hinweise

<sup>2</sup> In den Fussnoten befinden sich orientierende Hinweise und Verweise, welche keinen Genehmigungsinhalt bilden.

---

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist (§ 47 Abs. 2 BauG)

Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (vgl. Anhang I).

## 2. Planungsinstrumente

### § 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1 : 5000 zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

### § 4

Sondernutzungsplanung<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Wenn in begründeten Fällen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf einen Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).

---

<sup>2</sup> Vgl. Erschliessungsplan (bzw. Überbauungsplan nach alter Bezeichnung) Brügglacher

Für Bauten, die an den Strassenraum der Dorfzone angrenzen, ist der Baulinienplan Dorfzone 1:1000 zu beachten.

---

Weitere Planungs-instrumente (Richtpläne, Konzepte, Leitbilder) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Sie sind behördenverbindlich und entfalten gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

Bestehende Richtpläne (Stand 2004): – Verkehrsrichtplan  
– Kommunalen Richtplan Restparzelle Brügglacher

Inventare sind Bestandesaufnahmen. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum, werden jedoch für die Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen.

Bestehende Inventare (Stand 2004): – Kurzinventar der Kulturgüter, erstellt von der kantonalen Denkmalpflege, 1999

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5

Bauzonen,  
Grundmasse

Der Bauzonenplan scheidet folgende Grundmasse aus:

Bauzone	Signatur	ÜZ <sup>3</sup>	Grenzabstände <sup>4</sup>		Gebäude- länge	Gebäude- höhe	First- höhe	Empfind- lichkeits- stufe <sup>5</sup>	Zonen- vor- schriften
			gross	klein					
Dorfzone	D braun	–	–	4m	§ 6	§ 6	§ 6	III	§ 6
Wohnzone	W orange	25%	8m	4m	25m	7.5 m	10.5 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WG orange/ violett schraff.	35%	6m	4m	–	9m	11.5m	III	§ 8
Industriezone	I blau	–	–	§ 9	–	§ 9	§ 9	IV	§ 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA grau	–	–	§ 10	§ 10	§ 10	§ 10	III	§ 10

<sup>3</sup> Definition Überbauungsziffer ÜZ siehe § 23 BNO

<sup>4</sup> Definition Grenzabstände siehe § 17 ABauV. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade von bewohnten Bauten wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) bestimmt.

<sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

## § 6

- Dorfzone  
- Zweck
- <sup>1</sup> Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.
- Einordnung
- <sup>2</sup> Bauten, Umbauten, Umgebungsgestaltung und Reklamen haben sich insbesondere in Bezug auf Gebäude- und Dachform, Stellung, Art und Bepflanzung der Umgebungsgestaltung sowie Material- und Farbwahl dem bestehenden Dorfbild anzupassen.
- Nutzung
- <sup>3</sup> Die Dorfzone ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- Abbrüche
- <sup>4</sup> Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist.
- Neubauten
- <sup>5</sup> Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.
- Fassaden- und Dachgestaltung
- <sup>6</sup> Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.
- <sup>7</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Eingliederung und Gestaltung gestattet.
- <sup>8</sup> Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.
- Aussenantennen, Parabolspiegel
- <sup>9</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

- Beratung <sup>10</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Er zieht bei Baueingriffen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, die kantonalen Fachstellen bei. Bauvorhaben sind möglichst im Stadium der Projektidee anzuzeigen.

## § 7

Wohnzonen In den Wohnzonen sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zugelassen.

## § 8

Wohn- und Gewerbebezonen <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe.

<sup>2</sup> Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

## § 9

Industriezone <sup>1</sup> Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse.

<sup>4</sup> Der Grenzabstand beträgt 4 m. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen:

- für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 5m
- für 1 m Mehrhöhe: 1 m Mehrabstand

<sup>5</sup> Fünfzehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als naturnahe Grünfläche auszubilden, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten sowie als ökologische Ausgleichsfläche gegenüber dem Wald. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.

<sup>6</sup> Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.

## § 10

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind 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 Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 11

Landwirtschafts-  
zonen

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszonen sind für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung<sup>6</sup> im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 5000 m<sup>2</sup> sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 12

Bauten und Anlagen  
in den Landwirt-  
schaftszonen

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

---

<sup>6</sup> Innere Aufstockung = Ergänzung durch bodenunabhängige Produktion (Tierhaltung / Gemüse- oder Gartenbau) zur langfristigen Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes (gemäss Art 36 RPV)

<sup>7</sup> vergl. Art. 16 und 16a Abs. 1/2 RPG

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung..

### § 13

Landwirtschaftliche  
Spezialzone Bühl

<sup>1</sup> Die landwirtschaftliche Spezialzone Bühl ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup> Es sind namentlich Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig, welche der Testbetrieb für die Herstellung von Futtermittel und für Versuchstätigkeiten benötigt.

<sup>3</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § 12 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

### § 14

Landwirtschaftliche  
Spezialzone  
Brunnmatt

<sup>1</sup> Die landwirtschaftliche Spezialzone Brunnmatt dient dazu, in der ehemaligen Graströcknungsanlage Brunnmatt einen Agrarmarkt einzurichten. Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss § 11 sind ein Verkaufsraum, ein Büro mit zugehörigen Nebenräumen für die Betriebsleitung, Lager und Kühlräume für landwirtschaftliche Produkte, Geräte, Maschinen, Gebindelager und Umladeräume der Produktionsgemeinschaft zulässig.

<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäudevolumen dürfen nicht erweitert werden.

<sup>4</sup> Die Erschliessung (inkl. Umlad und Abstellplätzen) ab der Kantonsstrasse K390 muss innerhalb der landwirtschaftlichen Spezialzone Brunnmatt erfolgen.

<sup>5</sup> Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone ist eine standortheimische Hecke mit Sträuchern und Bäumen vorzusehen.

<sup>6</sup> In den Baugesuchen ist nebst den Bauten und Anlagen auch die Umgebungsgestaltung über die ganze Zone auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

<sup>7</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 15

Magerstandort  
„Niederländer“

<sup>1</sup> Der Magerstandort „Niederländer“ ist eine nicht landwirtschaftlich genutzte Bahnböschung.

<sup>2</sup> Dessen Unterhalt soll sich auf einen jährlichen einmaligen, späten Schnitt beschränken. Abbrennen, Verwenden von Herbiziden und andere Vorkehren, welche den Wert der Fläche beeinträchtigen könnten, sind nicht gestattet. Die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes sind vorbehalten.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 16

Landschafts-  
schutzzonen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung des weitgehend unverbauten Landschaftsbildes.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach § 11. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 17

Uferschutzzone  
Chräbsbach

Die Uferschutzzone Chräbsbach ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie umfasst beidseits des Baches 5 m breite Uferstreifen und dient der Erhaltung und Aufwertung des Baches. Massnahmen des Gewässerunterhalts sind auf ein Minimum zu beschränken und nur abschnittsweise vorzunehmen. Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel ist untersagt.

## § 18

Grund- und Quell-  
wasserschutzzonen<sup>8</sup>

Die Schutzmassnahmen der im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragenen Grund- und Quellwasserschutzzonen werden in besonderen Reglementen festgelegt.

## 3.5 Schutzobjekte

### § 19

Naturobjekte

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

---

<sup>8</sup> Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Grundacker; verfügt am 12. 6. 1990

Schutzzonenreglement für die Quellfassung Brunnmatten; verfügt am 7. 9. 1994

Schutzzonenreglement für die Quellfassung Bühl; verfügt am 25. 3. 1997

Schutzzonenreglement für die Quellfassungen Tieffurt der Gemeinde Dottikon, verfügt am 12. Juli 1999 (ragt in das Gemeindegebiet Hendschiken)

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen- / Kulturlandplan	Schutzziel	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	grüne Hecken-signatur / bandiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- entlang Chräbsbach und im Gebiet "Bordacher" sind Neupflanzungen von Hecken vorzusehen</li> </ul>
Baumreihe Riedacher	grüne Punkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- dürfen nicht beseitigt werden</li> <li>- natürliche Abgänge in der Regel durch solche gleicher Art ersetzen.</li> </ul>

## § 20

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Gebäude mit  
Volumenschutz

<sup>2</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen zu erhalten. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebungsgestaltung der Schutzobjekte zu achten.

Beratung

<sup>3</sup> Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde die entsprechenden kantonalen Amtsstellen und/oder ausgewiesene Fachpersonen bei und gewährleistet die Mitwirkung der Bauherrschaft. Bauvorhaben sind möglichst im Stadium der Projektidee anzuzeigen.

### **3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**

#### **§ 21**

- Materialabbauzonen
- <sup>1</sup> Die Materialabbauzonen umfasst Gebiete im Rebhübel und Steinhof, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sandstein) bestimmt sind.
  - <sup>2</sup> In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
  - <sup>3</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
  - <sup>4</sup> Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach den bewilligten Rekultivierungsplänen.
  - <sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 4. Definitionen/Allgemeine Massvorschriften

### 4.1 Allgemeines

#### § 22

Gewerbe, zulässiger  
Störgrad

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

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe 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.

#### § 23

Überbauungsziffer  
(Abbildung siehe  
Anhang)

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Gebäudegrundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Die Gebäudegrundfläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Bis zu einer Tiefe von 1.50 m ausser Ansatz fallen diejenigen vorspringenden Gebäudeteile<sup>9</sup> gemäss § 2 ABauV, welche auch die Grenzabstände unterschreiten dürfen. Nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten.

---

<sup>9</sup> Gemäss § 2 ABauV zählen

- Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone, usw. sowie
- Wintergärten und Windfänge zu den vorspringenden Gebäudeteilen.

<sup>3</sup> Für die anrechenbare Grundstücksfläche<sup>10</sup> gilt die Definition gemäss § 9 Abs. 4 ABauV.

<sup>4</sup> Für parzellenübergreifende Überbauungen und die Verschiebung der Überbauungsziffer zwischen benachbarten Grundstücken gilt § 9 Abs. 5 und 6 ABauV sinngemäss.

## § 24

Gebäudeprofil  
(Abbildung siehe  
Anhang)

<sup>1</sup> Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.

Geschosszahl

<sup>2</sup> Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

Dachdurchbrüche<sup>11</sup>

<sup>3</sup> Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden (mit Ausnahme von einzelnen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0.5 m<sup>2</sup>).

Attikageschosse<sup>12</sup>

<sup>4</sup> Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16a Abs. 3 ABauV durchstossen.

---

<sup>10</sup> im Normalfall entspricht die im Grundbuch angegebene Grundstücksgrösse der anrechenbaren Grundstücksfläche

<sup>11</sup> Gemäss § 16 Abs. 2 ABauV gelten als Dachdurchbrüche Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

<sup>12</sup> Definition Attikageschosse siehe § 16a ABauV.

## § 25

Klein- und Anbauten<sup>13</sup> Die maximale Fristhöhe für Klein- und Anbauten beträgt 4 m.

## § 26

Tiefbauten<sup>14</sup> Erdregister und Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen.

## § 27

Grenz- und Gebäudeabstände; Reduktion<sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände<sup>15</sup> können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Der Vertrag ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen.

---

<sup>13</sup> Als Klein- und Anbauten gelten gemäss § 18 ABauV unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze, usw.) mit höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Es gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn reduziert werden kann. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

<sup>14</sup> Gemäss § 6 Abs. 2 BauG sind Tiefbauten unterirdische und oberirdische Bauten, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um höchstens 80 cm überragen. Tiefbauten müssen gemäss § 18 Abs. 3 ABauV einen Grenzabstand von 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

<sup>15</sup> Definition Grenzabstände siehe § 17 ABauV, Gebäudeabstand § 20 ABauV

<sup>2</sup> Für Neubauten muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

<sup>4</sup> Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Zulässig ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände.

## § 28

Strassenabstand<sup>16</sup>

Für Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.

## § 29

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber der Kulturlandgrenze ist für Gebäude ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, für Klein- und Anbauten 2 m.

<sup>2</sup> Der Abstand zur Kulturlandgrenze kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden. In diesem Fall sind Parzellen, die von der Bauzone in das Kulturland hineinreichen, auf der Kulturlandgrenze zu parzellieren.

## § 30

Abgrabungen beim Gebäude

Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bewilligen.

---

<sup>16</sup> Abstände von Gemeinde- und Kantonsstrassen siehe § 111 BauG (für Bauten: 4m gegenüber Gemeindestrassen, 6m gegenüber Kantonsstrassen)

## 4.2 Arealüberbauungen

### § 31

- Arealüberbauungen
- <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W und WG zulässig.
- <sup>2</sup> Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3000m<sup>2</sup> aufweist. Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.
- <sup>3</sup> Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:
- a) Die Überbauungsziffer kann um 15% erhöht werden.
  - b) Arealinterne Gebäude- und Grenzabstände können reduziert werden, auch bei Mehrfamilienhäusern.
  - c) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden.
- <sup>4</sup> Im übrigen gilt für Arealüberbauungen § 21 ABauV.

## 5. Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung, Bauvorgang<sup>17</sup>

#### § 32

Verkehrs- und Versorgungsanlagen  
- Strassenbenennung

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

- Benützung von Privateigentum

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leistungsmaste, Hydranten, usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

---

<sup>17</sup> Weitere Festsetzungen finden sich in folgenden Reglementen:

- Strassenreglement Hendschiken (*Entwurf für Gemeindeversammlung 2005*)
- Wasserreglement Hendschiken (*Entwurf für Gemeindeversammlung 2005*)
- Abwasserreglement Hendschiken (*Entwurf für Gemeindeversammlung 2005*)

## § 33

Sicherheits- und  
Schutzvorkehrungen

<sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

<sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

## 5.2 Technische Bauvorschriften

### § 34

Allgemeine  
Anforderungen

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

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

## § 35

Nachisolation  
Aussenwände

<sup>1</sup> Bei bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwände nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Überbauungsziffer überschritten werden. Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 36

Raumhöhe,  
Fenstergrösse,  
Nebenräume

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse:

#### a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbes. bei klimatisierten Arbeitsräumen und schutzwürdigen Gebäuden.
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

#### b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern<sup>18</sup>:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zi-Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zi.: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

---

<sup>18</sup> Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

- Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen
- <sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
- <sup>3</sup> In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### § 37

- Gang- und Treppenbreite
- <sup>1</sup> Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass bis auf 90 cm reduziert werden.

- Geländer, Brüstungen und Handläufe<sup>19</sup>
- <sup>2</sup> Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.

### § 38

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

---

<sup>19</sup> Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

## 5.4 Ausstattung

### § 39

- Autoabstellplätze<sup>20</sup>
- <sup>1</sup> Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).
  - <sup>2</sup> Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.
  - <sup>3</sup> Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.
  - <sup>4</sup> Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliesen kann.

### § 40

- Ein- und Ausfahrten<sup>21</sup>
- Ausfahrtsrampen dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassenrand, in der Regel höchstens 5% Neigung aufweisen.

---

<sup>20</sup> Die Autoabstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 ff. BauG, §§ 25+26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten. Für Einfamilienhäuser gilt: 1 P pro 80 m<sup>2</sup> BGF, min. 2 P pro Haus, Garagenvorplatz kann angerechnet werden, keine zusätzlichen P für Besucher.

<sup>21</sup> Zu beachten sind die Vorschriften über die Gestaltung von Grundstückszufahrten und Sichtzonen (§§ 44a und 45 ABauV, SN 640 050 Grundstückszufahrten (VSS), SN 640 373 Sichtfelder (VSS)).

## § 41

Spiel- und Erholungs-  
anlagen

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind der Gemeinschaft dienende Spiel- und Erholungsanlagen an zweckmässiger Lage auf privatem Grund anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche betragen.

<sup>2</sup> Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.

## § 42

Sicherheit im öffentli-  
chen Raum

Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

## 6. Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbildschutz

#### § 43

Allgemeine  
Anforderungen<sup>22</sup>

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

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

<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;

---

<sup>22</sup> § 42 BauG, Einordnung von Bauten:

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.

2 Bauten Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts- Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

- e. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 44

Umgebungs-  
gestaltung<sup>23</sup>

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

#### § 45

Materialablagerungen

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

---

<sup>23</sup> Böschungen, Einfriedigungen und Stützmauern siehe § 19 ABauV. Für Bepflanzungen gegenüber Nachbargrundstücken gilt § 88 EG ZGB.

## 6.2 Umweltschutz

### § 46

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> Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 47

Lärmschutz<sup>24</sup>

Der Gemeinderat kann zur Abklärung der Lärmsituation ein Fachgutachten einfordern und Anforderungen an die Lärmabschirmung im Sinne der Vorsorge stellen. Die Aufwendungen gehen zulasten des Grundeigentümers.

---

<sup>24</sup> Der Lärmschutz umfasst den Aussen- und Innenlärm. Massgebend sind das eidg. Umweltschutzgesetz mit dem Grundsatz des Vorsorgeprinzips, die Lärmschutzverordnung und die zugehörigen SIA-Normen.

## 7. Vollzug und Verfahren

### § 48

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

### § 49

Haftung              Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortlichkeit oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.

### § 50

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

### § 51

Naturschutzrichtlinien      Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

## **8. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 52**

Anwendung auf hängige Gesuche

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

### **§ 53**

Aufhebung des bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit den seitherigen Änderungen;
- b) der Kulturlandplan vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit den seitherigen Änderungen;
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Oktober 1989, genehmigt am 2. Juni 1992 mit der seitherigen Änderung.

Beschlussvermerke

von der Gemeindeversammlung beschlossen  
am 21. Juni 2006

vom Regierungsrat genehmigt  
am .....

## Anhang I Abkürzungen

### *Verwendete Abkürzungen*

BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993, Kanton Aargau, SAR 713.100
ABauV	Allgemeine Verordnung zu Baugesetz vom 23. Februar 1994, Kanton Aargau, SAR 713.111
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979, Bund, SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, Bund, SR 700.1
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, Bund, SR 814.41

### *Vollzugshilfe*

BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht, Vollzugshilfe Baudepartement
-----	--

### *Bestellung*

Die kantonalen Erlasse und die Vollzugshilfe können

- bei der Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 5001 Aarau oder
  - im Internet ([www.ag.ch/sar](http://www.ag.ch/sar) und [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung))
- bestellt werden.

Das Baugesuchsformular sowie die BNO können bei der Gemeindekanzlei oder unter [www.hendschiken.ch](http://www.hendschiken.ch) bezogen werden.

## Anhang II Geschützte Gebäude

Vgl. auch Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde Hendschiken, erstellt 1999 von der kantonalen Denkmalpflege

Die „Nr.“ in der nachfolgenden Liste entspricht der Inventarnummer des Objektes. Nicht inventarisierte Gebäude sind mit der Hausnummer bezeichnet.

<i>Nr.</i>	<i>Vers.Nr.</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Zone</i>	<i>Schutz</i>
------------	-----------------	----------------	-------------	---------------

### Schmittengässli

902	10/11	Wohnhaus mit angebauter Scheune	D	Substanzschutz für Wohnteil Volumenschutz für Scheune
903	14/15	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil Volumenschutz für Scheune
904	19	Wohnhaus	D	Substanzschutz
	20/21	Scheune zu Objekt 904	D	Volumenschutz
905	23/24	alte Schmitte	D	Substanzschutz für Wohnteil Volumenschutz für Scheune

### Dintikerstrasse

906	34	Kleinbauernhaus	D	Substanzschutz
908	59	Wohnhaus	D	Substanzschutz
920	143	Transformatorstation	D	Substanzschutz
1	58	Wohnhaus	D	Volumenschutz
12	53	Bauernhaus	D	Volumenschutz
13	36	Bauernhaus	D	Volumenschutz

### Dottikerstrasse

901	8/9	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil Volumenschutz für Scheune
909	61	Steinspeicher	D	Substanzschutz
1/3	29/30	Bauernhaus	D	Volumenschutz

Nr.	Vers.Nr.	Gebäude	Zone	Schutz
-----	----------	---------	------	--------

**Hauptstrasse**

910	83	Wohnhaus	D	Substanzschutz
911	77	Wohnhaus	D	Substanzschutz
912	88	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil Volumenschutz für Scheune
916	93	Wohnhaus (Fassaden)	D	Substanzschutz für Wohnhaus (ohne Dach)
5	82	Bauernhaus	D	Volumenschutz
7	198	Wohnhaus	D	Volumenschutz
12	67	Wohnhaus	D	Volumenschutz
13	122	Wohnhaus	D	Volumenschutz
16	63	Wohnhaus	D	Volumenschutz

**Am Bach**

907	50	Bauernhaus	LWZ	Substanzschutz für Wohnteil
	51	Scheune		Volumenschutz für die Scheune

**Eichhofstrasse**

918	1	Bauernhaus (Armenhaus)	LWZ	Substanzschutz für Wohnteil
-----	---	------------------------	-----	-----------------------------

**Industriestrasse**

921	116	Bahnhof	WG	Substanzschutz
-----	-----	---------	----	----------------

**Othmarsingerstrasse**

914	85	Wohnhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil
-----	----	----------	---	-----------------------------

**Schwaresterstrasse**

915	96	Bauernhaus	LWZ	Substanzschutz für Wohnteil
-----	----	------------	-----	-----------------------------

**Ballyweg**

1	7	Bauernhaus	W	Volumenschutz
---	---	------------	---	---------------

**Schulweg**

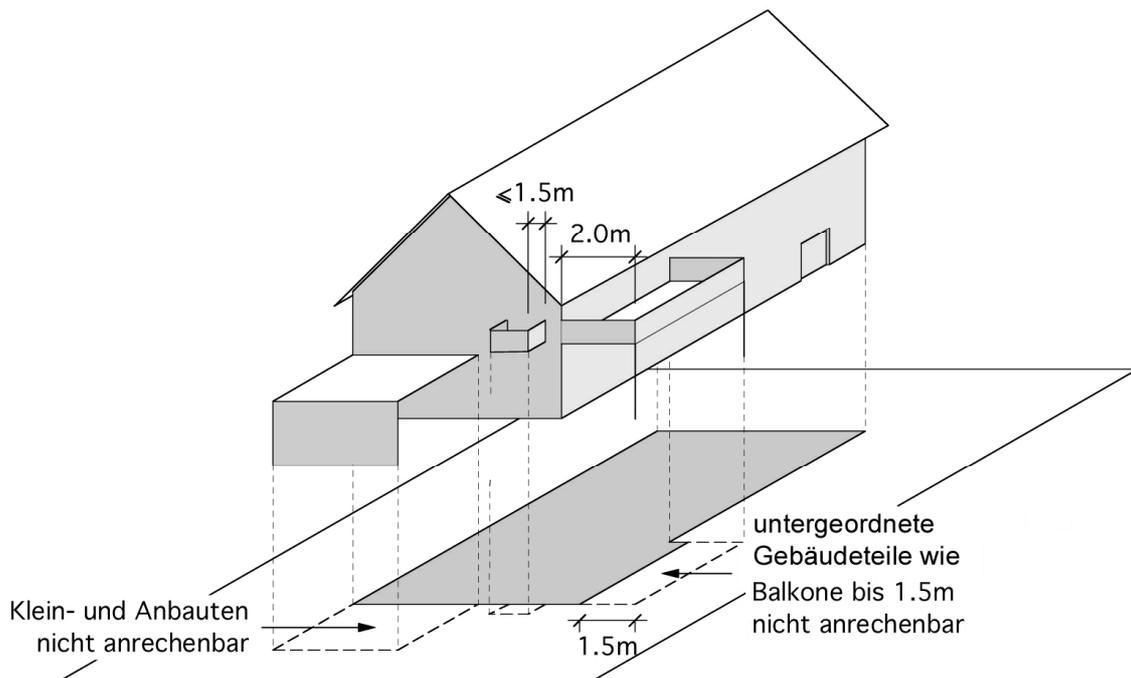
7	62	Wohnhaus	D	Volumenschutz
---	----	----------	---	---------------

**Bühl**

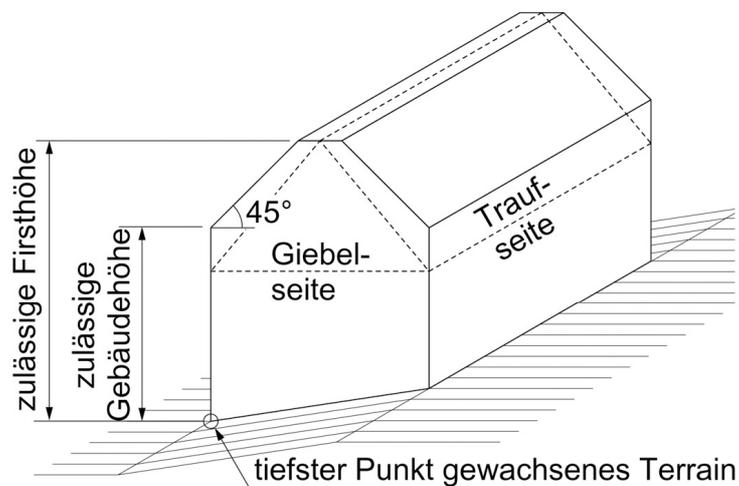
1	105	Strohdachhaus	LWZ	kant. Denkmalschutz
---	-----	---------------	-----	---------------------

## Anhang III Überbauungsziffer / Gebäudeprofil

### § 23 Überbauungsziffer



### § 24 Gebäudeprofil



## Anhang IV Register

	§§
Abbruch	6
Abgrabungen	30
Abstände	27 ff
Abstellplätze	39
Abstellräume	36
Anbauten	25
Anforderungen an Gebäude und Räume	22
Anrechenbare Grundstücksfläche	23
Antennen	6
Arealüberbauungen	31
Ausfahrten	40
Balkone	37
Bauabstände	27 ff
Bauberatung	6, 20
Baulinienplan Dorfzone	6
Baumasse Arealüberbauungen	31
Baureife	4
Bauzonen Unterteilung	5
Bauzonenvorschriften	5 ff
Benützung von Privateigentum	32
Bepflanzung	44
Besucherparkplätze	39
Bezug der Bauten	38
Böschungen	44
Dachaufbauten	24
Dacheinschnitte	24
Dachflächenfenster	24
Dachgestaltung	6
Dachneigung	6, 24
Deponie → Materialablagerungen	45

---

	§§
Dorfbild	6
Dorfzone	6
Düngungen	17, 18, 19
Einfahrten	40
Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken	44
Einwirkungen	46
Empfindlichkeitsstufen	5, 22
Entwässerung Abstellplätze	39
Fahrnisbauten 15	
Farbgebung	6
Fassaden in der Dorfzone	6
Feldgehölz	19
Fassadenrenovation	6
Firsthöhe	5, 24
Gänge	37
Garagenanordnung	39
Garagen Vorplätze	39
Gebäudehöhe	5, 24
Gebäudelänge	5
Gewässer	17, 18
Grenzabstand	5, 27
Grenzabstände Stützmauern und Böschungen	44
Grundmasse Bauzonen	5
Grundwasserschutzzone	18
Hecken	19
Hydranten	32
Immissionen	46
Immissionsgrad	22
Industriezone	9
Innenräume	36
Isolation	35

---

	§§
Kinderspielplätze	41
Kleinbauten	25
Lagerplätze	45
Landschaftsschutzzone	13
Landwirtschaftszone	11 – 13
Magerstandort	12
Materialabbauzone	20
Mehrfamilienhäuser	27, 36
Messweise Gebäude-/Firsthöhe	24, Anhang
Nachisolation	35
Naturobjekte	19
Neubauten in der Dorfzone	6
Öffentliche Bauten und Anlagen	10
Öffentliche Einrichtungen	32
Ortsbildschutz 46	
Parkplätze	39
Privateigentum, Benützung	32
Privatrecht	2
Privatstrasse	28
Raummasse	36
Renovation in der Dorfzone	6
Schallschutz	46, 47
Schrägdächer 6, 26	
Schutzvorkehren	33
Schutz vor Immissionen	46, 47
Schutzzone	15 ff
Sicherheitsvorkehren	33
Strassenabstände	28
Stützmauern	44

---

	§§
Terrainveränderungen	16
Tiefbauten	26
Treppen	37
Überbaute Grundfläche	23
Überbauungsziffer	23
Ufergehölz	17, 19
Uferschutzzone	17
Umbauten in der Dorfzone	6
Umgebungsarbeiten	44
Umgebungsgestaltung	44
Verkehrsanlagen	32
Versorgungsanlagen	32
Vollzug	48, 51
Vorspringende Gebäudeteile	23
Wohn- und Gewerbezone	8
Wohnzonen	7
Zahl der Abstellplätze	39
Zonenvorschriften	5 ff
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Zufahrten	40