



GEMEINDE MÜHLAU

# BAU- UND NUTZUNGS- ORDNUNG

vom 17. Juni 1997, Änderung vom 16. Oktober 2019

gemäss § 15 BauG

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>Seite</b>
§ 1 Geltungsbereich, Bauzonen- und Kulturlandplan	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
<b>2. Zonenvorschriften</b>	
<b>2.1 Bauzonen</b>	
§ 3 Bauzonen, Lärmvorbelastete Flächen	4
§ 4 Wohnzone am Hang W1	4
§ 5 Wohnzone W2	4
§ 6 Wohnzone W3	4
§ 7 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3	4
§ 8 Gewerbezone G	4
§ 9 Kernzone K	4
§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	5
§ 10 <sup>bis</sup> Grünzone GEMEINDERAT	5
<b>2.2 Landwirtschaftszone</b>	
§ 11 Landwirtschaftszone, Weg- und Meliorationsanlagen	5
§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	5
<b>2.3 Schutzzonen</b>	
§ 13 Naturschutzzonen Kulturland	5
<b>2.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	
§ 14 Landschaftsschutzzone	5
§ 15 Moränenschutzzone	5
§ 16 Besonderes Waldgebiet	5
<b>2.5 Schutzobjekte</b>	
§ 17 Naturobjekte	6
§ 18 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz	6
§ 19 Kulturobjekte	6
<b>2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	
§ 20 Zone für bodenunabhängige Produktion	6
§ 21 Weilerzone	6
<b>3. Definitionen</b>	
<b>3.1 Ausnützung</b>	
§ 22 Arealüberbauung	8
§ 23 Ausnutzungsziffer, Ausnutzungszuschlag	8
<b>3.2 Abstände</b>	
§ 24 Abstand gegenüber dem Kulturland	8
§ 25 Ungleichverteilung der Grenzabstände	8
§ 26 Garagen in Hanglagen, Stützmauern	8
<b>3.3 Gewerbe</b>	
§ 27 Gewerbe	8

**4. Bauvorschriften****4.1 Erschliessung**

§ 28	Benützung von Privateigentum	9
§ 29	Hydranten und Schieber, March- und Vermessungszeichen	9
§ 30	Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und lebenden Hecken entlang der Strassen	9

**4.2 Technische Bauvorschriften**

§ 31	Allgemeine Anforderungen	9
§ 32	Energiesparmassnahmen	9

**4.3 Wohnhygiene**

§ 33	Ausrichtung der Wohnungen	9
§ 34	Raumhöhe, Fensterfläche, Abstellräume	9
§ 35	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	10
§ 36	Abstellräume für Velos und Kinderwagen	10
§ 37	Spielplätze	10

**5. Schutzvorschriften****5.1 Ortsbildschutz**

§ 38	Dachgestaltung, Dachneigung, Dachdurchbruch, Schneefangvorrichtungen	10
------	--	----

**5.2 Aussenraumgestaltung**

§ 39	Aussenraumgestaltung	10
------	----------------------	----

**6. Vollzug und Verfahren**

§ 40	Zuständigkeit	10
§ 41	Vollzug Naturschutz	11
§ 42	Gebührenregelement	11

**7. Schluss- und Übergangsbestimmung**

§ 43	Aufhebung bisherigen Rechts, Genehmigung	11
------	--	----

**8. Anhang****Liste der Schutzobjekte**

<b>Ziff. 1</b>	<b>Gebäude mit Substanzschutz</b>	<b>12</b>
	a Bauzonenplan	
	b Kulturlandplan	
<b>Ziff. 2</b>	<b>Kulturobjekte</b>	<b>12</b>
	a Bauzonenplan	
	b Kulturlandplan	
<b>Ziff. 3</b>	<b>Kommunale Schutzzone und Naturobjekte im Kulturlandplan</b>	<b>12</b>
	a Schutzzonen	
	b Naturobjekte	
<b>Ziff. 4</b>	<b>Kantonale Schutzzonen und Naturobjekte laut kant. Reusstaldekret bzw. -verordnung</b>	<b>12</b>

## 1. Geltungsbereich

### § 1

Geltungsbereich *Aufgehoben.*  
Bauzonen- und  
Kulturlandplan *Aufgehoben.*

### § 2

Übergeordnetes  
Recht *Aufgehoben.*

## 2. Zonenvorschriften

### 2.1 Bauzonen

#### § 3

Bauzonen *Aufgehoben.*  
Lärmvorbelastete  
Flächen *Aufgehoben.*

#### § 4

Wohnzone am Hang  
W1 *Aufgehoben.*

#### § 5

Wohnzone W2 *Aufgehoben.*

#### § 6

Wohnzone W3 *Aufgehoben.*

#### § 7

Wohn- und Gewerbe-  
zone WG2 und WG3 *Aufgehoben.*

#### § 9

Kernzone K *Aufgehoben.*

**§ 10**

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA *Aufgehoben.*

**§ 10bis**

Grünzone GR *Aufgehoben.*

**2.2 Landwirtschaftszone**

**§ 11**

Landwirtschaftszone *Aufgehoben.*  
Weg- und Meliorationsanlagen *Aufgehoben.*

**§ 12**

Bauten in der Landwirtschaftszone *Aufgehoben.*

**2.3 Schutzzonen**

**§ 13**

Naturschutzzonen *Aufgehoben.*  
Kulturland

**2.4 Überlagerte Schutzzonen**

**§ 14**

Landschaftsschutzzone *Aufgehoben.*

**§ 15**

Moränenschutzzone *Aufgehoben.*

**§ 16**

Besonderes Waldgebiet *Aufgehoben.*

## 2.5. Schutzobjekte

### § 17

Naturobjekte *Aufgehoben.*

### § 18

Gebäude mit Substanzschutz *Aufgehoben.*

Gebäude mit Volumenschutz *Aufgehoben.*

### § 19

Kulturobjekte *Aufgehoben.*

## 2.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### § 20

Zone für bodenunabhängige Produktion *Aufgehoben.*

### § 21

Weilerzone

<sup>1</sup>Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Schoren, Krähenbühl und Kestenbergr unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters.

Gebäude in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Zweckänderung

<sup>2</sup>Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garage in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude integriert werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung darf durch die Zweckänderungen nicht beeinträchtigt werden.

Die im Kulturlandplan nicht bemalten Gebäude unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Gestaltung	<sup>3</sup> In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei ins Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
Bauliche Massnahme	<sup>4</sup> Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Ein Ersatz in gleicher Stellung und ähnlichem Volumen ist erwünscht. Ein Umbau ist einem Ersatzbau vorzuziehen. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut, sowie umgenutzt werden.
Neubauten, Anbauten	<sup>5</sup> Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Anbauten sind nur dann erlaubt, wenn sie der Erhaltung bestehender Bausubstanz dienen, die betrieblichen Nutzungsansprüche eine entsprechende Erweiterung erfordern und dem Anbau keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Maximale Nutzung	<sup>6</sup> Der Gemeinderat legt die maximal zulässige Nutzung nach Art und Umfang verbindlich fest. Nebst Aspekten des Ortsbildschutzes sowie der Denkmalpflege sind dabei auch soziale und wirtschaftliche Überlegungen miteinzubeziehen.
Parkplätze, Abstellplätze	<sup>7</sup> Grösse und Anordnung der Park- und Abstellplätze werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter spezieller Beachtung des Ortsbildes, festgelegt.
Dachlandschaft	<sup>8</sup> Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert besondere Beachtung (Paragraf 38 BNO).
Baumasse	<sup>9</sup> Gebäudehöhe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
Umgebung	<sup>10</sup> Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
Weitere Gebäude	<sup>11</sup> Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Weilervorschriften unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>12</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III
Meldepflicht	<sup>13</sup> Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um dem Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

### 3. Definitionen

#### 3.1 Ausnützung

##### § 22

Arealüberbauung *Aufgehoben.*

##### § 23

Ausnützungsziffer *Aufgehoben.*

Ausnützungszuschlag *Aufgehoben.*

#### 3.2 Abstände

##### § 24

Abstand gegenüber dem Kulturland *Aufgehoben.*

##### § 25

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände *Aufgehoben.*

##### § 26

Garagen in Hanglagen *Aufgehoben.*

Stützmauern *Aufgehoben.*

#### 3.3 Gewerbe

##### § 27

Gewerbe *Aufgehoben.*



## 4. Bauvorschriften

### 4.1 Erschliessung

#### § 28

Benützung von Privat-  
eigentum *Aufgehoben.*

#### § 29

Hydranten und Schie-  
ber *Aufgehoben.*

March- und Vermes-  
sungszeichen *Aufgehoben.*

#### § 30

Zurückschneiden der  
Bäume, Sträucher und  
lebenden Hecken ent-  
lang der Strassen *Aufgehoben.*

### 4.2 Technische Bauvorschriften

#### § 31

Allgemeine Anforde-  
rungen *Aufgehoben.*

#### § 32

Energiesparmassnah-  
men *Aufgehoben.*

### 4.3 Wohnhygiene

#### § 33

Ausrichtung der  
Wohnungen *Aufgehoben.*

#### § 34

Raumhöhe,  
Fensterfläche *Aufgehoben.*

Abstellräume *Aufgehoben.*

**§ 35**

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen *Aufgehoben.*

**§ 36**

Abstellräume für Velos, Kinderwagen *Aufgehoben.*

**§ 37**

Spielplätze *Aufgehoben.*

## **5. Schutzvorschriften**

### **5.1 Ortsbildschutz**

**§ 38**

Dachgestaltung *Aufgehoben.*

Dachneigung *Aufgehoben.*

Dachdurchbruch *Aufgehoben.*

Schneefangvorrichtungen *Aufgehoben.*

### **5.2 Aussenraumgestaltung**

**§ 39**

Aussenraumgestaltung *Aufgehoben.*

## **6. Vollzug und Verfahren**

**§ 40**

Zuständigkeit *Aufgehoben.*

**§ 41**

Vollzug Naturschutz *Aufgehoben.*

**§ 42**

Gebührenreglement *Aufgehoben.*

**7. Schluss- Übergangsbestimmung und Genehmigung**


**§ 43**

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
Bau- und Nutzungsordnung vom 21. März 1994 und 9. November 1995.

Genehmigung Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am  
06. November 2018 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann: Martin Heller 

Der Gemeindeschreiber: Thomas Isler 

Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den  
Aarg. Regierungsrat per 16. Oktober 2019 in Kraft.

## **8. Anhang**

### **Liste der Schutzobjekte**

#### **1. Gebäude mit Substanzschutz**

*Aufgehoben.*

#### **2. Kulturobjekte**

*Aufgehoben.*

#### **3. Kommunale Schutzzonen und Naturobjekte in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland**

*Aufgehoben.*

#### **4. Kantonale Schutzzonen und Naturobjekte laut kantonalem Reusstaldekret beziehungsweise -verordnung**

*Aufgehoben.*