

**GEMEINDE HALLWIL**



# **Nutzungsordnung**

Planer:

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP  
SNZ-Ingenieurbüro AG, Zürich

|       |  |       |
|-------|--|-------|
| § 1   | <u>Allgemeine Bestimmungen, Pläne</u>                                | Seite |
| § 1.1 | Geltungsbereich, Verhältnis zur Bauordnung                           | 1     |
| § 1.2 | Zonenpläne   | 1     |
| § 1.3 | Weitere Pläne  | 1     |
| § 2   | <u>Festlegungen im Nutzungsplan</u>                                  |       |
| § 2.1 | Zonen im Baugebiet   | 2     |
| § 2.2 | Zonen im Kulturland  | 2     |
| § 2.3 | Weitere Festlegungen   | 2     |
| § 3   | <u>Etap pierung der Bauzonen</u>                                     |       |
| § 3.1 | Baugebietsetappen  | 3     |
| § 3.2 | Voraussetzungen zur Ueberbaung                                       | 3     |
| § 3.3 | Umwandlung von Zonen 2. Etappe                                       | 3     |
| § 4   | <u>Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für die einzelnen Zonen</u> |       |
| § 4.1 | Bestimmungen für die Bauzonen (Tabellarische Uebersicht)             | 4     |
| § 4.2 | Besondere Bestimmungen für die Dorf kernzone                         | 5     |
| § 4.3 | Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen                      | 5     |
| § 5   | <u>Bestimmungen für die Zonen im Kulturland</u>                      |       |
| § 5.1 | Landwirtschaftszone  | 6     |
| § 5.2 | Landschaftsschutzzone  | 7     |

§ 6 Bestimmungen für die weiteren Planfestlegungen

|       |                                  |   |
|-------|----------------------------------|---|
| § 6.1 | Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen | 7 |
| § 6.2 | Wald                             | 7 |
| § 6.3 | Schutzwürdige Gebiete im Wald    | 8 |
| § 6.4 | Gewässer und ihre Ufer           | 8 |
| § 6.5 | Uebrigtes Gebiet                 | 9 |

§ 7 Schluss- und Uebergangsbestimmungen

|       |   |    |
|-------|---|----|
| § 7.1 | Vollstreckung, Verwaltungsstrafe            | 9  |
| § 7.2 | Inkrafttreten                               | 9  |
| § 7.3 | Revision                                    | 9  |
| § 7.4 | Anwendung auf künftige Baugesuche           | 9  |
| § 7.5 | Wirkung auf in Ausführung begriffene Bauten | 9  |
| § 7.6 | Aufhebung des bisherigen Rechts             | 10 |

Die Einwohnergemeinde Hallwil erlässt, gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, auf § 145 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG) sowie auf die §§ 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NLD) vom 25.2.1985 die nachstehende

## Nutzungsordnung

### 1. Allgemeine Bestimmungen, Pläne

#### § 1.1

Geltungsbereich  
Verhältnis zur  
Bauordnung

<sup>1</sup>Die Nutzungsordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Für bewilligungspflichtige Vorhaben ist in Ergänzung dazu auch die Bauordnung zu beachten.

Nutzungsplan

<sup>2</sup>Der Nutzungsplan im Mst. 1 : 5'000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Weitere Pläne

<sup>3</sup>Weitere Pläne (Inventarpläne, Verkehrsplan und dergl.) dienen zur Orientierung und haben keine Rechtswirkung für das Grundeigentum.

Landschaftsinventar

<sup>4</sup>Das Landschaftsinventar beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und Elemente. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern die Interessen des Landschafts- und Naturschutzes berührt sind (§ 6 Abs. 4 NLD).

§ 2.1

Zonen im Baugebiet Im Baugebiet scheidet der Nutzungsplan folgende Bauzonen aus:

| Zone   | Farbe im Plan  |
|--|----------------|
| - zweigeschossige Wohnzone W2                  | gelb           |
| - Wohn- und Gewerbezone WG                     | orange/violett |
| - Dorfkernzone D                               | braun          |
| - Gewerbezone G                                | violett        |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | grau           |

§ 2.2

Zonen im Kulturland Im Kulturland scheidet der Nutzungsplan folgende Zonen aus:

| Zone                    | Farbe im Plan   |
|-------------------------|-----------------|
| - Landwirtschaftszone   | beige           |
| - Landschaftsschutzzone | grüne Schraffur |

§ 2.3

Weitere Festlegungen im Nutzungsplan Im weiteren sind im Nutzungsplan bezeichnet:

|                                 | Farbe/Bezeichnung im Plan |
|---------------------------------|---------------------------|
| Hecken, Feldgehölze, Baumreihen | hellgrün                  |
| Wald                            | olive                     |
| geschützte Waldbestände         | W                         |
| geschützte Waldränder           | türkis                    |
| Gewässer                        | hellblau                  |
| übriges Gebiet, Verkehrsanlagen | weiss                     |

### 3. Etappiierung der Bauzonen

#### § 3.1

Baugebietsetappen      Der Nutzungsplan unterscheidet im Baugebiet

- a) definitive Bauzonen (1. Etappe):  
vollfarbige Flächen
- b) zusätzliche Bauzonen (2. Etappe):  
farbig bandierte Flächen

#### § 3.2

Allgemeine Voraussetzung zur Ueberbauung      Neue Bauten sind nur in Zonen der 1. Etappe zulässig und nur soweit die Grundstücke im Sinne von § 156 des Baugesetzes baureif sind.

#### § 3.3

Umwandlung von zusätzlichen Bauzonen      Die Umwandlung von zusätzlichen in definitive Bauzonen erfolgt durch den Gemeinderat wenn:

<sup>1</sup>die Erschliessung aufgrund eines rechtskräftigen Ueberbauungsplanes rechtlich, technisch und finanziell korrekt und vollständig gesichert ist,

<sup>2</sup>mit Sonderbauvorschriften oder mit einem Gestaltungsplan sichergestellt wird, dass bei Wohn- und Schlafräumen die folgenden Lärmpegel nicht überschritten werden:

- am Tag:                    60 dB (A)
- in der Nacht:            50 dB (A)

#### Anmerkung

§ 3.3 (vorstehend) wurde von der grossrätlichen Genehmigung vom 12. Mai 1992 ausgeschlossen.

4. Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für die Bauzonen

§ 4.1

Bestimmungen für Bauzonen (Tabellarische Uebersicht)

|   | Wohnzone W2                                      | Wohn- und<br>Gewerbezone  | Dorfkern-<br>zone                   | Gewerbezone   |
|---|--|---|-------------------------------------|---|
| Zulässige<br>Nutzung  | Wohnen/Ge-<br>werbe, Läden<br>Ateliers,<br>Büros | Wohnen/Gewerbe, Quartier-<br>läden, Restaurants, Ate-<br>liers, Büros, Landwirt-<br>schaftsbetriebe |                                     | Gewerbe, Han-<br>dels-, Dienst-<br>leistungsbe-<br>triebe, Quart-<br>ierläden, Re-<br>staurants               |
| Empfindlich-<br>keitsstufe<br>gemäss LSV*   | II   | III   |                                     | IV  |
| -Ausnützungsziffer, ins-<br>gesamt, max.  | 0,35   | 0,6   | 0,75                                | --  |
| -Ausnützungsziffer für<br>Wohnen, max.  | 0,35   | 0,45  | 0,5                                 | --  |
| -Gebäudehöhe<br>max.  | 7 m  | 10 m  | 10 m                                | 12 m  |
| -Firsthöhe max<br>bei Schräg-<br>dächern  | 10 m   | 13 m  | 15 m                                | 18 m  |
| Grenzabstände   |  |   |                                     | die Hälfte der<br>Gebäudehöhe,<br>jedoch mind.<br>4 m gegenüber<br>Grundstücken<br>in Wohnzonen<br>mind. 10 m |
| -klein  | 4 m  | 5 m   | 5 m                                 |   |
| -gross  | 8 m  | 10 m  | --                                  |   |
| Mehrlängenzu-<br>schlag von 1/4<br>der Mehrlänge<br>jedoch max 4 m<br>ab einer Fas-<br>sadenlänge von   | 20 m   | 30 m  | kein Mehrlängenzuschlag             |   |
| max. zuläs-<br>sige Gebäude-<br>länge   | 30 m   | 40 m  | nicht beschränkt                    |   |
| Dachform (vgl.<br>auch § 8.2<br>BO)   | Schrägdächer mind.<br>Neigung 25 a. T.           |   | Satteldächer<br>(vgl. § 4.2)<br>NO) | frei  |
| In der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen werden die Bauvor-<br>schriften von Fall zu Fall festgelegt. Gegenüber angrenzenden privaten<br>Grundstücken muss als Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, mind.<br>jedoch 4 m eingehalten werden. |  |   |                                     |   |

\* Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

§ 4.2

Besondere Bestimmungen für die Dorfkerzone

- Grundsatz für Gestaltung <sup>1</sup>Alle Neubauten, Umbauten und Renovationen sind besonders sorgfältig zu gestalten und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einfügen. Zur guten Einpassung ins Ortsbild kann insbesondere eine Reduktion der sonst zonengemäss zulässigen Gebäude- oder Firsthöhe verlangt werden.
- Dächer <sup>2</sup>Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° a. T. und 50° a. T. vorzusehen. Sie sind mit Vordächern zu versehen und mit Ziegeln einzudecken. Ausnahmen sind möglich für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude.
- Fassaden <sup>3</sup>Als Fassadenmaterial sind verputztes Mauerwerk oder Holz zulässig. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.
- Balkone <sup>4</sup>Balkone sind nur unter Vordächern zulässig und sind als "Lauben" zu gestalten.
- Ausnahme für bestehende Bauten <sup>5</sup>Bestehende Bauten, die im Ortsbild wichtig sind dürfen ungeachtet der Massvorschriften von Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden, sofern die Stellung und das Volumen grundsätzlich erhalten bleiben und das Erscheinungsbild sich harmonisch ins gewachsene Ortsbild einfügt. Dabei ist in erster Linie ein Umbau anzustreben.
- Fachgutachten <sup>6</sup>Der Gemeinderat stützt sich bei Baugesuchen in der Kernzone und insbesondere, wenn Ausnahmen nach Absatz 5 beansprucht werden in der Regel auf ein neutrales Fachgutachten. Diese Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers.

§ 4.3

Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

- Grundsatz <sup>1</sup>Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt.
- Bestehende Bauten <sup>2</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.



Ausnahmen <sup>3</sup>Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes nur erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Unter den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Baubewilligungen erteilt werden für Zweckänderungen und bauliche Massnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche den geltenden Vorschriften widersprechen.

Baumasse <sup>4</sup>Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungspflanzung sehr gut ins Landschaftsbild einfügen.

## 5. Bestimmungen für die Zonen im Kulturland

### § 5.1

#### Landwirtschaftszone

Zuteilung, Zweck <sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen und die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

Grundsatz für die Bewirtschaftung <sup>2</sup>Die Landwirtschaftszone ist der vielfältigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach dem Muster vollwertiger bäuerlicher Familienbetriebe vorbehalten.

ordentliche landwirtschaftliche Nutzung <sup>3</sup>Zulässig ist die bodenabhängige, landwirtschaftliche Nutzung wie Ackerbau, Futterbau, Tierhaltung sowie Obst- und Gemüsebau.

Gartenbau, intensive Tierhaltung <sup>4</sup>Produzierender Gartenbau sowie intensive, bodenunabhängige Tierhaltung sind nur als Zuerwerb zu einem vollwertigen landwirtschaftlichen Familienbetrieb gestattet.

Bauten und Anlagen <sup>5</sup>Bauten und Anlagen sind nur gestattet, soweit sie für die zulässige Nutzung und Bewirtschaftung notwendig sind. Für das Verfahren gilt § 4.3.

§ 5.2

Landschaftsschutzzone

- Zweck <sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten.
- Nutzung <sup>2</sup>Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.
- Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen <sup>3</sup>Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Hochstamm-Obstbestände <sup>4</sup>Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind deshalb zu ersetzen.

6. Bestimmungen für die weiteren Planfestlegungen

§ 6.1

Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen

- Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Feldgehölze, Hecken und Baumgruppen sind landschaftlich wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind angemessen zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird. Notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen können in einem besonderen Reglement, das in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement erarbeitet und vom Gemeinderat erlassen wird, festgelegt werden.

§ 6.2

- Wald Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gilt zusätzlich Art. 6.3 dieser Nutzungsordnung.

§ 6.3

geschützte  
Waldbestände

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die darauf ausgerichteten Pflegebestimmungen werden im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

geschützte  
Waldränder

<sup>2</sup>Die im Nutzungsplan mit spezieller Signatur bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen und nur sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird zulässig.

§ 6.4

Gewässer und  
ihre Ufer

<sup>1</sup>Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 76 - 108 BauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

<sup>2</sup>Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 105 BauG, Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Beseitigung von Ufergehölzen kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).

<sup>3</sup>Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).

<sup>4</sup>Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz (und aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse wie Konzessionen/Eisenbahngesetz).

§ 6.5

Uebrigens  
Gebiet

<sup>1</sup>Das keiner Nutzungszone zugewiesene und nicht zum Wald oder zu den Gewässern gehörende Areal wird als übriges Gebiet bezeichnet.

<sup>2</sup>Für das übrige Gebiet gilt § 129 des Baugesetzes. Die Zulassung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorschriften von Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 4.3 dieser Nutzungsordnungsordnung.

7. Schluss- und Uebergangsbestimmungen

§ 7.1

Vollstreckung  
Verwaltungsstrafe

Die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung (§ 9.1 und § 9.2) gelten sinngemäss.

§ 7.2

Inkrafttreten

Diese Nutzungsordnungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

§ 7.3

Revision

Die Abänderung der Nutzungsordnungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

§ 7.4

Anwendung auf  
hängige Baugesuche

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Nutzungsordnungsordnung entschieden.

§ 7.5

Wirkung auf in  
Ausführung be-  
griffene Bauten

Die Nutzungsordnungsordnung ist nach dem Inkrafttreten auch auf Bauten anwendbar, für welche die Baubewilligung nach den bisherigen Vorschriften erteilt worden ist, wenn die Anwendung ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist (§ 224 Abs. 2 BauG).

§ 7.6

Aufhebung bis-  
herigen Rechts

Durch diese Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bauordnung der Gemeinde Hallwil vom  
19.12.1963
- b) Die Zonenordnung der Gemeinde Hallwil vom  
01.12.1969

---

Diese Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung Hallwil am 16. Juni 1989 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

sig. Ernst Urech-Wüst

sig. A. Zumbühl

---

Genehmigungsvermerk:

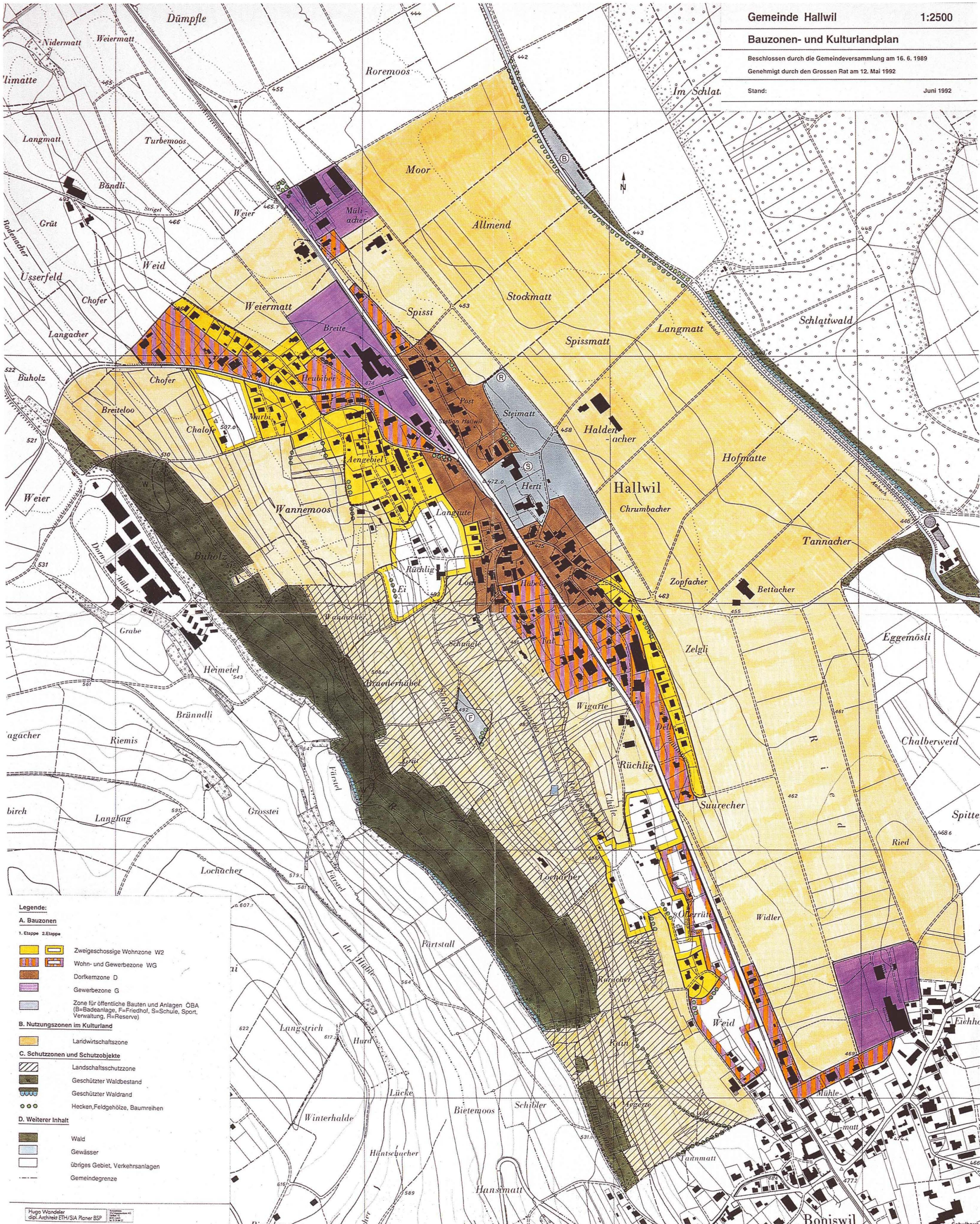
Vom Grossen Rat des Kantons Aargau genehmigt am 12. Mai 1992.

Bauzonen- und Kulturlandplan

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 16. 6. 1989  
Genehmigt durch den Grossen Rat am 12. Mai 1992

Stand:

Juni 1992



- Legende:**
- A. Bauzonen**
- 1. Etappe 2. Etappe
  - Zweigeschossige Wohnzone W2
  - Wohn- und Gewerbezone WG
  - Dorfkerzone D
  - Gewerbezone G
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA (B=Badeanlage, F=Friedhof, S=Schule, Sport, Verwaltung, R=Reserve)
- B. Nutzungszonen im Kulturland**
- Landwirtschaftszone
- C. Schutzzonen und Schutzobjekte**
- Landschaftsschutzzone
  - Geschützter Waldbestand
  - Geschützter Waldrand
  - Hecken, Feldgehölze, Baumreihen
- D. Weiterer Inhalt**
- Wald
  - Gewässer
  - übriges Gebiet, Verkehrsanlagen
  - Gemeindegrenze

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP