

 stadt lenzburg

NUTZUNGSORDNUNG KULTURLAND

VOM 3. MÄRZ 1994, ERGÄNZT AM 22. MAI 1997

Art.	Seite
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
<hr/>	
1 Geltungsbereich	1
2 Kulturlandplan; Inventare	1
3 Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes; Baubewilligungspflicht und -verfahren	2
II. ZONENEINTEILUNG	2
<hr/>	
4 Nutzungs- und Schutzzonen, Schutzobjekte; Plan-darstellung	2
5 Wald; Aufforstungen; Waldränder	3
6 Gewässer; Ufer; Renaturierung	3
III. BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTE	4
<hr/>	
A Landwirtschaftszone 1	4
7 Nutzung; Bauten, Anlagen; Empfindlichkeitsstufe	4
B Landwirtschaftszone 2	5
8 Nutzung; Bauten, Anlagen; Empfindlichkeitsstufe	5
C Materialabbauzone	5
9 Zweck; Verfahren; Vor-/Nachnutzung; Bauten und Anlagen; Rekultivierung	5
D Deponiezone	6
10 Zweck; Verfahren; Rekultivierung; Nachnutzung	6
E Naturschutzzone	7
11 Zweck; Bauverbot; Nutzungseinschränkungen; Gebiete	7
12 Waldstandorte	7
13 Trockenstandorte	8
F Landschaftsschutzzone	8

14 Zweck, Bauverbot, Aufforstungsverbot; Bestehende Bauten; Nutzung; Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten	8
G Spezialzone Aabach	9
15 Zweck; Teilzone A: Bauten und Anlagen; Schutzziele	9
Teilzone B: Bauten, Aussichtsschutz; Nutzung	10
H Spezialzone Schloss-Gofi	10
16 Zweck; Bauverbot, Aussichtsschutz; Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten; Schutzziele; Nutzung	10
I Spezialzone Lenzhard	11
17 Zweck; Abbauphase; Rekultivierung, Nachnutzung	
K Schutzobjekte	12
18 Naturobjekte	12
19 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	12
20 Kulturobjekte	13
L Vollzug des Naturschutzes	14
21 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege; Waldwirtschaftsplan, Nutzungsreglemente; Kommissionen	14
IV. BAUTEN UND ANLAGEN	15
<hr/>	
22 Bauten ausserhalb der Bauzone; Ausnahmen; Baumasse; Erschliessung	15
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
<hr/>	
23 Inkrafttreten	16
24 Aufhebung bisherigen Rechts	16

Die Einwohnergemeinde Lenzburg erlässt, gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, § 145 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971 sowie die §§ 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NLD) vom 26. Februar 1985 die nachstehende Nutzungsordnung.

NUTZUNGSORDNUNG

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

Die Nutzungsordnung regelt die Bodennutzung der ausserhalb der Bauzonen gemäss Bauzonenplan gelegenen Gebiete.

Art. 2

Kulturlandplan

¹Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Inventare

²Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Kantonsarchäologie berührt sind (§ 6 Abs. 4 NLD; Denkmalschutzdekret §§ 2,3,12).

Art. 3

Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes, sowie der Gemeindebauordnung bleiben vorbehalten.

Baubewilligungspflicht und -verfahren

²Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Stadtrat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 59 nBauG).

³Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale (§ 63 nBauG).

II. ZONENEINTEILUNG

Art. 4

Nutzungs- und Schutzzonen Schutzobjekte

¹Der Kulturlandplan der Stadt Lenzburg scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:

Nutzungszonen:

- Landwirtschaftszone 1
- Landwirtschaftszone 2
- Materialabbauzone
- Deponiezone

Schutzzonen:

- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone

Spezialzonen:

- Aabach
- Schloss-Gofi
- Lenzhard

Schutzobjekte:

- Naturobjekte
- Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze
- Kulturobjekte

Plan-
darstellung

²Naturschutzonen sind im Kulturlandplan flächig, Schutzobjekte mit Signaturen eingetragen.

Art. 5

- Wald ¹Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gelten zusätzlich Art. 11 und 12 dieser Nutzungsordnung.
- Aufforstungen ²Kleinflächige Ersatz-Aufforstungen im Ausmass bis zu 30 a sind in der Landwirtschaftszone unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.
- Waldränder ³Die Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen. Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder gemäss einem im Rahmen der waldbaulichen Planung zu erstellenden Inventar entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen und zu erhalten. Für die Entschädigung des Ertragsausfalls und der Unterhaltsarbeiten gilt Art. 21 Abs. 1 dieser Nutzungsordnung.

Art. 6

- Gewässer ¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 114 ff. nBauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.
- Ufer ²Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 117 nBauG, Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Beseitigung von Ufergehölzen kann vom kantonalen Baudepartement nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).
- ³Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).
- ⁴Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz.
- Renaturierung ⁵Eingedolte Gewässer und Gewässer mit undurchlässiger Sohlen- oder Uferverbauung sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach Möglichkeit wieder offenzulegen bzw. naturnah zu verbauen (§ 13 NLD).

III. BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTE

A Landwirtschaftszone 1

Art. 7

Nutzung	¹ Der Landwirtschaftszone 1 sind Gebiete zugeordnet, woran ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obstbau sowie produzierender Gartenbau.
Bauten, Anlagen	² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. ³ Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen. Der Standort muss landschaftlich tragbar sein.
Empfindlich- keitsstufe ¹	⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

¹Eingefügt durch Einwohnerratsbeschluss vom 22. Mai 1997, vom Grossen Rat genehmigt am 3. März 1998

B Landwirtschaftszone 2

Art. 8

Nutzung	¹ Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, woran ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus.
Bauten, Anlagen	² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. ³ Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind zudem nur an Standorten zugelassen, die landschaftlich tragbar sind. Insbesondere ist entlang der Spezialzone Aabach Art. 15 Abs. 1 zu berücksichtigen.
Empfindlichkeitsstufe ¹	⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

C Materialabbauzone

Art. 9

Zweck	¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton u.a.m.) bestimmt sind.
Verfahren	² Der Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Stadtrat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

¹Eingefügt durch Einwohnerratsbeschluss vom 22. Mai 1997, vom Grossen Rat genehmigt am 3. März 1998

Vor-/Nachnutzung	³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschafts-zone 1.
Bauten und Anlagen	⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regeln Art. 24 RPG und § 41 nBauG.
Rekultivierung	⁵ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzu-passen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

D Deponiezone

Art. 10

Zweck	¹ Die Deponiezone umfasst Gebiete, die für die Deponie (D) von Material der Deponieklassen I bis III oder als Kompostierplatz (K) bestimmt sind.
Verfahren	² Die Materialdeponie und die Kompostierung setzen ein Baugesuch und eine vom Stadtrat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Deponie- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für Materialdeponie und Kompostierung richtet sich nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Umweltschutzgesetzes.
Rekultivierung	³ Aufgefüllte Deponien und unbenutzte Kompostieranlagen sind für die im Rekultivierungsplan vorgesehene Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.
Nachnutzung	⁴ Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.

E Naturschutzzonen

Art. 11

Zweck	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
Bauverbot	² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
Nutzungseinschränkungen	³ Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.
Gebiete	⁴ Die folgenden Gebiete sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:

Nr. Waldstandorte

- 1 Fünfweiher- und Zweiweiher-Bachtale
- 2 Steinbruch Lütisbuech
- 3 Wylwand
- 4 Schwöschterloch

Trockenstandorte

- 10 Bannhaldenweg
- 11 Südhang Schlossberg
- 12 Nördliches Bahnbord
- 12a Südliches Bahnbord¹
- 13 Sandrisi

Art. 12

Waldstandorte	Waldstandorte zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.
---------------	---

¹Eingefügt durch Regierungsratsbeschluss vom 6. November 1996; Beschwerde noch hängig

Art. 13

Trocken-
standorte

Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

F Landschaftsschutzzone

Art. 14

Zweck, Bau-
verbot, Auf-
forstungs-
verbot

¹Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Neue Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen sind verboten, ausgenommen solche nach Art. 20 Abs. 3 dieser Nutzungsordnung.

Bestehende
Bauten

²Die angemessene Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist zulässig, wenn sie betrieblich notwendig ist und wenn die Bauten sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Im übrigen gelten Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.

Nutzung

³Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.

Kleinere
Terrainver-
änderungen,
Fahrrisbauten

⁴Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrrisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Stadtrat.

G Spezialzone Aabach

Art. 15

Zweck	<p>¹Die Spezialzone Aabach wird unterteilt in die Teilzonen A und B, welche die umfassende Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlich bedeutungsvollen Talraum bezwecken.</p>
Teilzone A: Bauten und Anlagen	<p>²Die Teilzone A bezweckt die Freihaltung der wichtigsten naturnahen Gebiete. Innerhalb der Teilzone A dürfen keine Bauten erstellt werden. Zugelassen sind nur Terrainveränderungen und Anlagen zur Pflege und Renaturierung im Sinne der Schutzziele. Diese bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes.</p>
Schutzziele	<p>³Schutzziele in der Teilzone A sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Sichern der vorhandenen Uferbestockung als raumprägendes Element durch naturnahe Pflege. Ufer, welche im Rahmen wasserbaulicher Sanierungsmaßnahmen neu entstehen, sind möglichst naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Zum mindesten ist der heutige Bestand an Uferbestockungen wieder vorzusehen;- das Schaffen und Pflegen eines Überflutungsbeereiches mit Rückhaltewirkung (nördlich des Sportplatzes) in möglichst naturnahem Zustand. Die Pflegemaßnahmen werden in einem Reglement gemäss Art. 21 Abs. 2 NO festgelegt. Beim Waldareal gilt die Forstgesetzgebung;- das Schaffen und Pflegen eines Amphibienstandortes als Ersatz für die Absetzbecken im Kiesabbaugebiet Strafanstalt;- das Erhalten und Pflegen des Auenwaldes im südlichen Teil der Spezialzone;- das Gestalten des verbleibenden Talraumes als naturnahen, extensiv genutzten Erholungsraum.

Teilzone B: Bauten, Aus- sichtsschutz	⁴ Die Teilzone B bezweckt die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen sowie als Erholungsgebiet. Sie ist von allen diesem Zweck nicht entsprechenden Bauten und Nutzungen freizuhalten. Im übrigen gelten die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung. Der Ausblick von der Seonerstrasse nach Osten ist zu erhalten.
Nutzung	⁵ Die Teilzonen A und B können im Rahmen ihres Zweckes und der Schutzziele landwirtschaftlich genutzt werden. Aufforstungen sind nicht zulässig.

H Spezialzone Schloss-Gofi

Art. 16

Zweck	¹ Die Spezialzone Schloss-Gofi dient der umfassenden Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kultur-landschaftlich und geomorphologisch bedeutungs-vollen Hügelrücken.
Bauverbot, Aussichts- schutz	² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Die bestehenden Aussichtslagen und -punkte sind zu erhalten.
Kleinere Terrainver- änderungen, Fahrrisbauten	³ Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrrisbauten, die der Bewirtschaftung und der Pflege der Landschaft dienen (bis max 12 m ² Grundfläche), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im übrigen gelten die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.
Schutzziele	⁴ Die Schutzziele der Spezialzone Schloss-Gofi sind: - Die Erhaltung des landschaftlichen und kulturlandschaftlichen Wertes des ganzen Gebietes sowie einzelner Elemente wie z.B. Rebmauern, Brunnenstuben, Einzelbäume und dergleichen;

- die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte
- das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kulturhistorische Elemente und Anlagen.

Die Stadt Lenzburg fördert zudem die Schaffung von neuen naturnahen Gebieten, insbesondere von Trockenstandorten.

Nutzung ⁵Die landwirtschaftliche und rebbauliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Aufforstungen sind nicht zulässig.

I Spezialzone Lenzhard

Art. 17

Zweck ¹Die Spezialzone Lenzhard dient dem Materialabbau mit unterschiedlicher Rekultivierung und Nachnutzung als Naturschutz- und Schiessplatzzone.

Abbauphase ²Für die Phase des Materialabbaus gelten die Vorschriften der Materialabbauzone (Art. 9).

Rekultivierung, Nachnutzung ³Das Gebiet wird so rekultiviert, dass die Schiessanlagen der Stadt Lenzburg erstellt und betrieben werden können. Zudem werden Naturschutzgebiete und Wald angelegt. Installationen für das benachbarte Abbaugbiet (in der Industriezone) dürfen beibehalten, bzw. neuerstellt und betrieben werden. Das Gebiet ist in die Landschaft einzupassen, wobei sich die Detailgestaltung nach dem Rekultivierungsplan richtet.

K Schutzobjekte

Art. 18

Natur-
objekte

¹Naturobjekte sind schutzwürdige kleine oder streifenförmige Gebiete oder Einzelobjekte, die im Kultur-landplan nicht massstabsgetreu ausgewiesen werden können, deren Erhaltung aber im öffentlichen Interesse liegt.

²Der Kulturlandplan weist folgende Naturobjekte aus:

Nr. Waldweiher
20 Keelenmattweiher
21 Schützenmeisterweiher
22 Vogelschutzweiher

Uebrige

30 Trockenstandort Bannhalde
31 Steinbruch Gofi
32 Biotop Bölliweiher

³Für die Waldweiher und die trockenen Böschungen gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 11 Abs. 1 bis 3 (Naturschutzzone), für die Waldweiher zusätzlich Art. 12 (Waldstandorte) und für die trockenen Böschungen zusätzlich Art. 13 (Trockenstandorte).

⁴ Alle Findlinge (erratische Blöcke) sind unter Schutz gestellt.

Art. 19

Hecken,
Feldgehölze,
Ufergehölze

¹Die im Kulturlandplan mit Signaturen bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Feldgehölze, Bäume innerhalb der Hecken sowie Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

²Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Stadtrates bzw. des Bau-departementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).

³Die Stadt Lenzburg fördert nach Möglichkeit die Umwandlung artenarmer Hecken sowie Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Hecken.

Art. 20

Kulturobjekte

¹Die Bezeichnung von Kulturobjekten dient der Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Objektes in seinem archäologischen und kulturhistorischen Wert.

²Der Kulturlandplan weist folgende Kulturobjekte aus:

Nr. Kulturobjekte

50 Ausgrabungsstätte Lindfeld

³Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen beim Objekt selbst oder in dessen Umgebung sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt des Kulturobjektes dienen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzdekretes vom 14. Oktober 1975 sowie die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.

L Vollzug des Naturschutzes

Art. 21

Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege	<p>¹ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/ Stadt und Bewirtschafter. Der Stadtrat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Stadt vornehmen lassen, wenn die Umstände dies erfordern.</p>
Waldwirtschaftsplan, Nutzungsreglemente	<p>² Im öffentlichen Wald sind die auf den Naturschutz ausgerichteten Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festzulegen. Der Stadtrat kann in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement und der Abteilung Forstwirtschaft (soweit Wald betroffen ist) Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.</p>
Kommissionen	<p>³ Der Stadtrat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte die entsprechenden Kommissionen ein.</p>

IV. BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 22

Bauten ausserhalb der Bauzone	<p>¹Bauten 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 und Anlagen, die den neu-en Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.</p>
Ausnahmen	<p>²Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit der Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine über-wiegenden Interessen entgegenstehen. Unter den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Baubewilligungen erteilt werden für Zweckänd-erungen und bauliche Massnahmen bei bestehenden Bau-ten und Anlagen, welche den Vorschriften der Nut-zungszone widersprechen.</p>
Baumasse	<p>³Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadt-rat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ver-hältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der hal-ben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.0 m. Alle Bau-ten und Anlagen müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen. Der Standort muss land-schaftlich tragbar sein.</p>
Erschliessung	<p>⁴Für die Erschliessung ist § 32 nBauG analog anzu-wenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von bestehenden Anlagen aus ohne übermäs-sige Aufwendungen möglich sind.</p>

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23

Inkrafttreten Die Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau in Kraft.

Art. 24

Aufhebung
bisherigen
Rechts Mit dieser Nutzungsordnung im Widerspruch stehende Bestimmungen der Bauordnung vom 9. April 1981 sind für die ausserhalb der Bauzone gemäss Bauzonenplan gelegenen Gebiete aufgehoben.

Vom Einwohnerrat beschlossen am 3. März 1994

Der Präsident: Hansruedi Schneider

Der Protokollführer: Stefan Wiedemeier

Vom Grossen Rat genehmigt am 14. Januar 1997

Der Staatsschreiber: Marc Pfirter