

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat verabschiedet am 11. März 2019

Vorprüfungsbericht vom 15. Oktober 2019, 29. Oktober 2021 (Ergänzung)

1. Öffentliche Auflage vom 10. Februar bis 10. März 2020
2. Öffentliche Auflage vom 3. Dezember bis 23. Dezember 2021
3. Januar bis 11. Januar 2022

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 27. Juni 2022

Nichtunterschutzstellung Schutzobjekte MER930 sowie BEN904 von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. November 2022

Gemeindeammann:

Rainer Heggli

Gemeindeschreiber:

Othmar Zihlmann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000676 vom 7. Juni 2023
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 30. August 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU



Hinweise

- Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Bauverwaltung. Die Öffnungszeiten sind auf der Gemeindehomepage ersichtlich.
www.merenschwand.ch > Verwaltung > Abteilungen
- Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie weitere Reglemente, Merkblätter und Formulare können auf der Gemeindehomepage heruntergeladen werden.
www.merenschwand.ch > Verwaltung > Reglemente
- Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer bei Bauprojekten in beratender Hinsicht unterstützen, idealerweise bereits in der Vorprojektphase. Das Gespräch ist für alle Beteiligten wertvoll. Anlaufstelle für solche Beratungen ist die Bauverwaltung. Wir empfehlen Ihnen auch, frühzeitig mit Ihren Nachbarn Kontakt aufzunehmen und sie in Ihre Pläne einzuweihen.
- Bei Projekten in den Kernzonen Merenschwand und Benzenschwil und bei Arealüberbauungen ist die frühzeitige Anzeige von Bauvorhaben obligatorisch.
- In vereinzelten Fällen ist kein Baugesuch erforderlich. Vergewissern Sie sich bei der Bauverwaltung, falls Sie unsicher sind.
- Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Das Gebührenreglement kann auf der Gemeindehomepage heruntergeladen werden.
www.merenschwand.ch > Verwaltung > Reglemente
- Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).
www.ag.ch -> in der Suchzeile BNR eingeben

Kantonale Rechtserlasse und Abkürzungen

BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, Stand 01. Januar 2022; SAR 713.100)
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (Stand 01. Juli 2022; SAR 713.121)

Bezug von Baugesetz, Bauverordnung und der weiteren kantonalen Rechtserlasse: Unter www.ag.ch/gesetzessammlungen finden Sie die Angaben zum Bestellen oder Herunterladen (Direktsuche über SAR Nummer möglich).

Inhalt

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2	Planungsinstrumente	6
§ 3	Raumplanerisches Entwicklungsleitbild	6
§ 4	Bauzonenplan	6
§ 5	Sondernutzungsplanpflicht	6
§ 6	Gestaltungsplangebiet „Sandgrueb“	7
§ 7	Gestaltungsplangebiet „Mitteldorf“	8
§ 8	Gestaltungsplangebiet „Büntebach“	9
§ 9	Weitere Planungsinstrumente	9
3	Zonenvorschriften	10
3.1	Bauzonen	10
§ 10	Bauzonen	10
§ 11	Kernzone (K)	11
§ 12	Wohnzonen 2 und 3 (W2, W3)	12
§ 13	Wohnzone „Mühle“	13
§ 14	Wohnzone „Sandgrueb“	14
§ 15	Wohn- und Gewerbezone 2 und 3 (WG2, WG3)	15
§ 16	Arbeitszone (A)	15
§ 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	16
3.2	Landwirtschaftszonen	17
§ 18	Landwirtschaftszone	17
§ 19	Bauten in der Landwirtschaftszone	17
3.3	Schutzzonen	18
§ 20	Naturschutzzonen; allgemeine Vorschriften	18
§ 21	Kantonale bzw. kommunale Naturschutzzonen im Geltungsbereich des Reusstalgesetzes	19
§ 22	Ufer- und Dammschutzzone	19
§ 23	Naturschutzzone Wald	19
§ 24	Landschaftsschutzzone	21

§ 25	Gewässerraum	22
3.4	Schutzobjekte	23
§ 26	Naturobjekte	23
§ 27	Gebäude mit Substanzerhaltung	24
§ 28	Kulturobjekte	25
3.5	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	25
§ 29	Weilerzone (Orientierungsinhalt)	25
§ 30	Ortsbildschutz in den Weilern	26
§ 31	Reithofzone	26
4	Definitionen	27
§ 32	Nutzungsbonus	27
§ 33	Abstand gegenüber dem Kulturland	27
§ 34	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	27
§ 35	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	27
§ 36	Abgrabungen	28
§ 37	Arealüberbauung	28
5	Bauvorschriften	29
§ 38	Benützung von Privateigentum für öffentliche, Zwecke	29
§ 39	Benennung von Strassen	29
§ 40	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	29
§ 41	Allgemeine technische Anforderungen	30
§ 42	Wohnhygiene	30
§ 43	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	30
§ 44	Autoabstellplätze	30
§ 45	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	31
§ 46	Velos, Kinderwagen	31
§ 47	Spielplätze und Erholungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern	31
6	Schutzvorschriften	32
6.1	Ortsbildschutz	32
§ 48	Allgemeine Anforderungen	32
§ 49	Dachgestaltung	32

§ 50	Aussenraumgestaltung	33
6.2	Umweltschutz	33
§ 51	Einwirkungen	33
§ 52	Antennen- und Mobilfunkanlagen	34
§ 53	Materialablagerungen	34
§ 54	Hochwassergefährdetes Gebiet	35
§ 55	Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen	35
7	Vollzug und Verfahren	37
§ 56	Zuständigkeit	37
§ 57	Kontrolle des Naturschutzes	37
§ 58	Gebührenreglement in Bausachen	37
8	Schluss- und Übergangsbestimmung	38
§ 59	Übergangsbestimmung	38
§ 60	Aufhebung bisherigen Rechts	38
Anhang		
1	Kulturobjekte	39
2	Gebäude mit Substanzerhaltung	41
3	Gebäude mit Strukturhaltung	43
4	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)	44

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2 Planungsinstrumente

§ 3

Raumplanerisches
Entwicklungsleitbild

¹ Das Raumplanerische Entwicklungsleitbild vom August 2011 skizziert die angestrebte räumliche Entwicklung. Die darin enthaltenen Entwicklungsziele und Handlungsanweisungen sind für den Gemeinderat behördenverbindlich. Das Leitbild ist für nachgeordnete Planungen und Bauvorhaben wegleitend.

§ 4

Bauzonenplan

¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 zeigt das Baugebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.

Kulturlandplan

² Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 zeigt das Kulturlandgebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.

§ 5

Sondernutzungsplan-
pflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gemeinderat beauftragt zu allen Gestaltungsplänen eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme, welche aufzeigt, dass die Abweichungen vom

allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis gemäss §8 BauV führen. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 6

Gestaltungsplangebiet
„Sandgrueb“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Sandgrueb“ gelten folgende Zielvorgaben:

- Die Naturschutzzone im Kulturland ist mit einem in der Bauzone liegenden Pufferstreifen von mindestens 6 m Breite ab Bauzonengrenze gemessen von der benachbarten Überbauung zu trennen. Die Massnahmen in diesem Pufferstreifen sind auf das Schutzziel der Naturschutzzone auszurichten (vgl. §§ 20 und 23 BNO).
- Das Terrain ist im Bereich von Naturschutzzone und Bauzone so zu gestalten, dass eine Angleichung an den ursprünglichen Zustand vor dem Kiesabbau entsteht, also ein weicherer Übergang vom oberen Niveau im Westen zum tieferen Niveau im Osten, dies unter besonderer Beachtung des Schutzzieles der Naturschutzzone (also der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere).
- Für das gesamte Gebiet ist ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kantonalen Fachstellen so zu entwickeln, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt dient als Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungspläne. Es hat für die Baubewilligungsbehörde wegleitenden Charakter bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften.
- Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes „Sandgrueb“ hat in drei Etappen zu erfolgen. Die erste Etappe bildet das in der Zone W2 liegende Gebiet entlang der Seebrunnenstrasse, die zweite und die dritte Etappe sollen anhand des Richtprojekts auf dem übrigen Gebiet festgelegt werden. Die dritte Etappe darf erst realisiert werden, wenn das Gebiet der ersten und der zweiten Etappe bereits überbaut ist.
- Der motorisierte Individualverkehr, der in der zweiten und dritten Etappe im Gebiet „Wohnzone Sandgrueb“ erzeugt wird (vgl. § 14), ist möglichst direkt dem übergeordneten Strassennetz zuzuleiten.

- Der Siedlungsrand ist sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Für die Begrünung entlang des Siedlungsrandes sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.

² Die Erstellung von Gestaltungsplänen über Teilgebiete ist zulässig, wenn diese funktional und räumlich zusammenhängende Areale umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

§ 7

Gestaltungsplangebiet
„Mitteldorf“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Mitteldorf“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Ausnützungsziffer beträgt minimal 0.4 und maximal 0.7.
- Die Dachform der Gebäude muss einheitlich sein, ausgenommen Klein- und Anbauten.
- Längs der Dorfstrasse sind raumprägende Hochstamm-bäume zu pflanzen.

² Wenn über das gesamte Gebiet eine Arealüberbauung erstellt wird, welche die Zielvorgaben erfüllt, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.

§ 8

Gestaltungsplangebiet
„Büntenbach“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Büntenbach“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Die Gebäude sind mit Satteldächern zu decken, ausgenommen Klein- und Anbauten. Freistehende Einfamilienhäuser sind unzulässig.
- Längs der Dorfstrasse sind raumprägende Hochstammbäume zu pflanzen.

² Wenn über das gesamte Gebiet eine Arealüberbauung erstellt wird, welche die Zielvorgaben gemäss Abs. 1 erfüllt, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.

§ 9

Weitere
Planungsinstrumente

¹ Die Inventare (wie Bauinventar, Landschaftsinventar, Inventar der archäologischen Fundstellen) und Grundlagenpläne (wie regionales Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Die behördenverbindlichen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Die weiteren kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Merkblätter zur Aussenraumgestaltung) werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen als Grundlage beim Entwurf von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.

⁴ Der Gemeinderat unterstützt die Grundeigentümer auf deren Kosten in beratender Hinsicht bei der Erarbeitung privater Konzepte für Erneuerungsgebiete und bei Bauprojekten, idealerweise bereits in der Vorprojektphase.

⁵ Der Gemeinderat kann bis zum maximalen Betrag von Fr. 60'000 pro Jahr in eigener Kompetenz Beiträge an die Kosten denkmalpflegerischer Baumassnahmen an kommunal geschützten Kulturobjekten und Gebäuden gemäss Anhängen 1 bis und mit 3 leisten. Er erlässt dazu ein Reglement.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Abkürzung	Ausnutzungsziffer max.	Vollgeschosses max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand min.	Empfindlichkeitsstufe	Gebäudelänge max.	Vorschrift
Kernzone	K	0.9	gemäss § 11		5 m	III	--	§ 11
Wohnzone 2	W2	0.5	2	11.5 m	4 m	II*	35	§ 12
Wohnzone 3	W3	0.65	3	14.5 m	5 m	II*	40	§ 12
Wohnzone „Mühle“	–	gemäss § 13				II	–	§ 13
Wohnzone „Sandgrueb“	–	gemäss § 14				II	–	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	0.6	2	12.0 m	4 m	III	40	§ 15
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	0.75	3	15.0 m	5 m	III	40	§ 15
Arbeitszone	A	gemäss § 16				III	–	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	gemäss § 17				II / III**	–	§ 17

* In den im Bauzonenplan punktiert bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

** Die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen in den Zonen ÖBA ist im Bauzonenplan ersichtlich.

§ 11

Kernzone (K)

¹ Die Kernzone (K) dient der Erhaltung, Pflege und zeitgemäßen Entwicklung der Ortskerne Benzenschwil von lokaler Bedeutung und Merenschwand von nationaler Bedeutung. Diese werden namentlich geprägt durch die geschützten Gebäude und Kulturobjekte¹, die Bauernhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern, die Vorgärten und Vorplatzbereiche, die raumbildenden Einzelbäume sowie die charakteristischen Einfriedungen.

² Zulässig sind Wohnungen, Ladengeschäfte, Gaststätten sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine lichte Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro Laden.

³ Bei Umbauten, welche Fassadenänderungen auslösen, soll die Fassadengliederung den Gebäudecharakter stärken.

⁴ Neubauten haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen. Der Gemeinderat bestimmt die minimale und die maximale Vollgeschoszahl aufgrund der örtlichen Situation.

⁵ Im Ortsteil Benzenschwil sind die Gebäude in der Regel mit Satteldächern zu decken. Bei im Dorfbild untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig, namentlich auch Flachdächer.

⁶ Dachaufbauten, Dachflächenfenster² und auf Dächern angeordnete Solaranlagen haben sich harmonisch ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- beziehungsweise -einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten. Photovoltaikanlagen sind möglichst als Solardach (anstelle des Ziegeldaches) auszuführen. Dacheinschnitte müssen überdacht werden.

¹ Gebäude mit Substanz- und Strukturerhaltung siehe § 27, Kulturobjekte § 28.

² Beschränkung der Dachdurchbrüche vgl. § 24 Abs.1^{bis} BauV (1/3-Regel)

⁷ Die Material- und Farbgebung ist mit der ortstypisch gebauten Umgebung oder mit den historischen Gebäuden abzustimmen.

⁸ Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Vorgärten, Vorplätzen, Bäumen und Einfriedungen zu gestalten. Abstellplätze und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.

⁹ Die allgemein geltende Bewilligungspflicht wird wie folgt erweitert:

- Materialänderungen, neue Dacheindeckungen und wesentliche Farbänderungen an Fassaden und Dächern;
- Solaranlagen;
- Satellitenempfangsanlagen;
- Vorplatzänderungen und Einfriedungen im Strassenraum.

¹⁰ Der Gemeinderat zieht bei Bedarf eine Fachperson oder ein Fachgremium und soweit möglich oder gesetzlich notwendig kantonale Fachstellen bei³. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen (je nach Art des Vorhabens eine Projektidee, ein Baukonzept oder eine konkrete Detailänderung).

§ 12

Wohnzonen 2 und 3
(W2, W3)

¹ Die Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3) dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Zone W3 ist der Neubau freistehender Ein- und Doppel Einfamilienhäuser unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sich Mehrfamilienhäuser schlecht in die bestehende bauliche Situation einordnen würden oder die Baulücke oder die Restparzelle für den Bau eines Mehrfamilienhauses nicht geeignet ist.

³ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet „Weingarten West“ gilt gegenüber der Hochspannungsleitung ein Planungsabstand von 27.5 m ab Leitungsachse.

³ Bauten, Anlagen und sonstige Vorkehrungen in der Umgebung von kantonalen Schutzobjekten, die deren Wirkung beeinträchtigen können, brauchen die Zustimmung der Denkmalpflege (vgl. § 32 des Kulturgesetzes). Gemäss § 29 der Verordnung zum Kulturgesetz umfasst der Umgebungsschutz sowohl einen Nahschutz als auch einen Fernschutz. Der vom Umgebungsschutz betroffene Bereich ist abhängig vom Schutzobjekt, dessen Lage und der vorgesehenen Baute oder Anlage. Kantonale Denkmalschutzobjekte im historischen Kern Merenschwand: Kirche, Kaplanei und Gasthof Schwanen.

⁴ In dem im Bauzonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht „Sandgrueb“ bezeichneten Gebiet der ersten Etappe gelten die Zielvorgaben gemäss § 6 und folgende Bestimmungen:

- Es sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zugelassen.
- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.4, die maximale Ausnützungsziffer 0.6.
- Werden die landwirtschaftlichen Bauten des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs auf Parzellen 37 und 38 nicht bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Einzonung abgebrochen, maximal einmal begründet verlängerbar um ein weiteres Jahr, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁵ Auf der Parzelle 860 in der Wohnzone W2 ist ein Überbauungskonzept zu erarbeiten, welches für das ganze Gebiet gilt und speziell Rücksicht auf die Eingangstorsituation sowie die Lärmbelastung nimmt. Das Überbauungskonzept ist in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren in angemessener Qualität und Tiefe und unter Einbezug des Gemeinderates zu entwickeln, um eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen.

§ 13

Wohnzone „Mühle“

¹ Die Wohnzone „Mühle“ dient oberhalb der Mühlestrasse der Erhaltung des sehr alten ländlichen Ensembles mit Mühlengebäude und Vielzweckbauernhaus sowie im Gebiet unterhalb der Mühlestrasse für den Neubau einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung. Die Strasse soll als Wohnstrasse in die Gestaltung miteinbezogen werden. Zugelassen sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe.

² Es besteht die Gestaltungsplanpflicht mit folgenden Vorgaben:

- Auf das Ensemble mit den zwei geschützten Gebäuden ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
- Die Aussenraumgestaltung soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung erfolgen und eine besonders gute Qualität aufweisen, mit Integration der als Wohnstrasse vorgesehenen Zufahrt. Im Bereich des Wissenbaches müssen ökologische Ausgleichsflächen ausgeschieden werden.

- Für die Neubauten, inklusive des zugehörigen Aussenraumes und der Erschliessung, ist ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kantonalen Fachstellen so zu entwickeln, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist ein wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes.
- Die maximale Ausnützungsziffer beträgt oberhalb der Mühlestrasse 0.5 und unterhalb der Mühlestrasse 0.9.
- Oberhalb der Mühlestrasse sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zulässig.
- Für den Bereich unterhalb der Mühlestrasse werden als Richtwert maximal 4 Vollgeschosse festgelegt. Es sind Abweichungen um maximal 2 Vollgeschosse möglich, wenn im Richtprojekt eine bessere Lösung aufgezeigt wird. Bei Ausschöpfen der Zusatzgeschosse sind keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung. Was als gleichwertige Lösung definiert werden kann, soll im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens genauer festgestellt werden.
- Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

§ 14

Wohnzone „Sandgrueb“

¹ Die Wohnzone „Sandgrueb“ dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Es besteht die Gestaltungsplanpflicht „Sandgrueb“ gemäss § 6; für die zweite und die dritte Etappe⁴ mit folgenden zusätzlichen Vorgaben:

- Der minimale Grenzabstand am Zonenrand beträgt 6 m.
- Die Ausnützungsziffer beträgt minimal 0.5, maximal 0.65.
- Als Richtwert sind 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss gestattet, gemessen ab dem neu gestalteten Terrain gemäss § 6. Eine Abweichung um maximal 1 Vollgeschoss ist möglich, wenn im Richtprojekt gemäss § 6 eine überzeugende Lösung aufgezeigt werden kann.

⁴ Etappe 1 des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes liegt in der Wohnzone 2 (vgl. §12 Abs.4).

- Längs des Lochackerweges sind strassenseitig maximal 2 sichtbare Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.

§ 15

Wohn- und Gewerbe-
zonen 2 und 3
(WG2, WG3)

¹ Die Wohn- und Gewerbezone 2 und 3 (WG2 und WG3) sind für Wohnen, Gewerbe und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro Laden bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine lichte Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Eingeschossige Gewerbebauten bis 4 m Gebäudehöhe können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m erstellt werden.

³ In der Zone WG3 ist der Neubau freistehender Ein- und Doppel Einfamilienhäuser unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sich Mehrfamilienhäuser schlecht in die bestehende bauliche Situation einordnen würden oder die Baulücke oder die Restparzelle für den Bau eines Mehrfamilienhauses nicht geeignet ist.

§ 16

Arbeitszone (A)

¹ In der Arbeitszone (A) sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig, namentlich auch Schichtbetriebe. Verkaufsgeschäfte und Fabrikläden dürfen eine maximal 300 m² grosse ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro Laden aufweisen.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkungsverhältnisse und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Ausnutzung. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen beträgt der Grenzabstand 6 m. Die maximale Gesamthöhe beträgt 16 m. Der Gemeinderat kann für technische oder produktionsbedingte Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dergleichen grössere Gesamthöhen zulassen.

⁴ In der Arbeitszone „Feldstrasse“ im Ortsteil Rickenbach beträgt die maximale Fassadenhöhe 9 m. Die Dachneigung darf

maximal 30° erreichen. Der Farb- und Materialwahl ist besondere Beachtung zu schenken.

⁵ Neue Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.

⁶ Bei neuen Gebäuden, ausgenommen Klein- und Anbauten, sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologisch wertvolle Umgebungsfläche zu gestalten⁵. Maximal die Hälfte der Umgebungsfläche kann mit der Begrünung von Dächern geleistet werden. Längs der Strassen sind im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und der Verhältnismässigkeit Bäume zu pflanzen.

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudeabmessungen. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften zu übernehmen.

⁵ Vgl. auch § ~~52~~⁵⁰ BNO, Aussenraumgestaltung

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. Die Zulässigkeit weiterer Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³ In dem im Kulturlandplan speziell bezeichneten Gebiet zwischen dem Gebiet «Sandgrueb» und der Kapelle Maria-Hilf, Unterrüti, sind die ursprünglichen geomorphologischen Verhältnisse vor dem Kiesabbau wiederherzustellen. Die Bodenfruchtbarkeit soll die Qualität einer Fruchtfolgefläche erreichen.

§ 19

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Fassaden- und Gesamthöhen sowie die 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 Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber von 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

3.3 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzonen;
allgemeine Vorschriften

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

³ In den im Kulturlandplan mit "B" bezeichneten artenreichen Böschungen sind ein Heu- und ein Emdschnitt erlaubt. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag darf der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Überwachsen mit Brombeeren und die Verbuschung sind zu verhindern.

§ 21

Kantonale bzw. kommunale Naturschutzzonen im Geltungsbereich des Reusstalgesetzes

¹ Die kantonalen Naturschutzzonen im Geltungsbereich des Reusstalgesetzes unterstehen diesem Gesetz und den entsprechenden Ausführungserlassen (Dekret, Verordnung). Sie sind im Kulturlandplan zur Orientierung eingetragen.

² Für die kommunalen Naturschutzzonen gelten sinngemäss die Bestimmungen des Reusstalgesetzes vom 15. Oktober 1969 mit Stand 01. Januar 2009 und insbesondere § 5 des Dekrets über den Schutz der Landschaft und die Nutzung im Gebiet der Reusstalsanierung vom 19. Januar 1982 mit Stand 30. Juni 2018.

§ 22

Ufer- und Dammschutzzone

¹ Die Ufer- und Dammschutzzone kann als Heuwiese genutzt werden, soweit sie nicht bestockt ist. Bauten, Ackerbau und die Beseitigung von Gehölzen sind untersagt.

² Die Uferschutzzone reicht bis zur Grenze der Gewässerparzelle. Wenn das Gewässer nicht ausparzelliert ist, liegt die Grenze der Uferschutzzone in einer Entfernung von 3 m von der Böschungskante.

§ 23

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und der Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 a, betrifft vor allem Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 der Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss „Die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kap. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
-	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Verzicht auf künstliche Entwässerungen



Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
A	Altholzinsel	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
G	Erhaltung der seltenen Feuchtwaldgesellschaften, Rutschungen, Tuffsteinbildungen, Riedpartien, stufigen Baumbestände im Gebiet "Gründler"	- Verzicht auf Befestigung der Hangrutschungen - Auslichten der Riedflächen - Einzelstammweise Nutzung des Waldes

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen.

§ 24

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart sowie dem Umgebungsschutz geschützter Kultur- und Naturobjekte.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 bis 6 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie Baumschulen, Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen (namentlich Plastiktunnels, Wandertunnels, Folienhäuser) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.

⁴ Kleinere Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahnisbauten, betriebsnotwendige, zeitlich befristete und möglichst unauffällige Witterungsschutzanlagen (namentlich Hagelnetze und Regenfolien), weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Grossflächige Terrainveränderungen sind nur bewilligungsfähig⁶

a) in Gebieten mit gesackten organischen Böden oder

b) in Landschaftsräumen, deren Geomorphologie in der Vergangenheit durch Kiesabbau, Deponien oder andere Eingriffe in die Bodenoberfläche wesentlich verändert wurde, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Auffüllung orientiert sich an den ursprünglichen geomorphologischen Verhältnissen.

- Die Bodenfruchtbarkeit oder die Bewirtschaftbarkeit wird nachweisbar deutlich verbessert.

⁶ Die bundesrechtlichen Vorgaben zur Zulässigkeit von Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten

- Die Terrainveränderung führt nicht zu negativen Auswirkungen auf Naturschutzzonen oder geschützte Naturobjekte.
- Die Auffüllung zerstört kein überdurchschnittliches ökologisches Aufwertungspotenzial.

⁶ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 25

Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum wird gemäss § 127 Abs.1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum⁷ ist den Grundnutzungszone überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richten sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Breite des Gewässerraums wird bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite grösser 2 m im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan festgelegt. Für die Reuss gilt ein Uferstreifen von 15 m Breite gemäss § 127 Abs. 1 BauG.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer natürlichen Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonenplan bezeichnet.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan bezeichnet.

⁷ Gewässerraum vgl. § 127 BauG; Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c der eidg. Gewässerschutzverordnung; Beschaffenheit Gewässerbett und seiner Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG.

⁶ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m, und er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁷ Für stehende Gewässer mit einer Wasserfläche kleiner 0.5 ha wird kein Gewässerraum ausgeschieden.

3.4 Schutzobjekte

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Natur- objekte	Bezeich- nung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nut- zungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur (H)	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Freistehende Einzelbäume, Baumreihen	grüne Symbole (EB / BR)	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen

³ Waldränder als Übergangszone zwischen Kulturland und dem Wald haben als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten eine besondere biologische Bedeutung. Sie sind im Rahmen forstlicher Eingriffe in den benachbarten Beständen stufig und buchtig anzulegen. Ein vorgelagerter Krautsaum von 3m Breite muss extensiv bewirtschaftet werden (kein Mulchen, keine Siloballen lagern).

§ 27

Gebäude mit Substanzerhaltung

¹ Die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

Gebäude mit Struktur-
erhaltung

² Die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten ist die Struktur der Bauten zu erhalten. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

Bei Ersatzbauten sind die Gebäudestellung, die volumetrische Erscheinung und die Dachform zu übernehmen. Die architektonische Gestaltung soll den bestehenden Siedlungscharakter unterstützen. Aus verkehrstechnischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

³ Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 28

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine usw.) sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 29

Weilerzone

§ 29 ist von der
Genehmigung
ausgenommen

(Orientierungsinhalt)

¹ Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und die massvolle Entwicklung im Bestand der Weiler Hagnau und Unterrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters.

² Die im Kulturlandplan violett und blau bezeichneten Bauten mit Substanz- oder Strukturhaltung dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig, sofern es den Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

³ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume, inkl. Garagen, in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, dürfen zum Wohnen oder Arbeiten umgenutzt werden und werden den Vorschriften der blau bezeichneten Objekte unterstellt.

§ 30

Ortsbildschutz in den Weilern

§ 30 ist von der Genehmigung ausgenommen (Orientierungsinhalt)

¹ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten, Weiden und längs der Strassen gestattet.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster⁸ und auf Dächern angeordnete Solaranlagen haben sich harmonisch ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Photovoltaikanlagen sind möglichst als Solardach (anstelle des Ziegeldaches) auszuführen. Dacheinschnitte müssen überdacht werden.

³ Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Bezüglich Bewilligungspflicht und fachlicher Beratung gelten die gleichen Vorschriften wie in der Kernzone (vgl. § 11 Abs.9 und 10).

§ 31

Reithofzone

¹ Die Reithofzone dient der Pferdehaltung auf dem „Weidhof“. Zugelassen sind Nebenanlagen wie Sandplatz und Pferdekarrussell. Hochbauten wie Ställe, Wohnungen usw. sind nicht gestattet.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Ausgestaltung der Anlagen fest. Mit einem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Darin sind Angaben über die Terraingestaltung (inkl. Höhenverhältnisse), die Beläge sowie die Grünflächen mit Bepflanzung zu machen.

⁴ Wenn der Reitbetrieb aufgegeben wird, sind die Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, zurückzubauen.

⁸ Beschränkung der Dachdurchbrüche vgl. § 24 Abs.1^{bis} BauV (1/3-Regel)

4 Definitionen

§ 32

Nutzungsbonus

¹ Für unbeheizte verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt 10 % der anrechenbaren Geschossfläche pro zugehöriger Wohneinheit, höchstens jedoch 20 m². Der Zuschlag gilt bei Einzelbauweise und bei Arealüberbauungen.

§ 33

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, im Minimum 4 m. Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m.

² Diese Abstände von der Bauzonengrenze können weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 34

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Für einen Neubau gegenüber bestehenden Bauten muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zum Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 35

Strassenabstand bei Gemeindestrassen⁹

¹ Für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, 60 cm. Wo neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt, können sie bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

⁹ Generelle Strassenabstandsvorschriften siehe § 111 BauG.

§ 36

Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7 m Breite zulässig.

§ 37Arealüberbauung¹⁰

¹ Die Arealüberbauung ist in den nachfolgend ersichtlichen Zonen ab einer anrechenbaren Landfläche von 3'000 m² zulässig.

² Die Ausnutzungsziffer (Az) erhöht sich wie folgt:

Fläche	Kernzone	W2	WG2	W3	WG3
0.3 ha	Az 0.95	Az 0.6	Az 0.7	Az 0.75	Az 0.85
ab 0.8 ha	Az 1.05	Az 0.7	Az 0.8	Az 0.85	Az 0.95
Az zwischen den zwei Grenzwerten: lineare Interpolation					

Gemäss § 31 alt ist kein zusätzliches Vollgeschoss möglich.

³ Ein zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, wenn kein Dach- oder Attikageschoss erstellt wird.

⁴ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

¹⁰ Anforderungen an Arealüberbauungen vgl. § 39 BauV.

5 Bauvorschriften

§ 38

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Leuchten, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

~~² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.~~

~~³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

§ 39

Benennung von Strassen

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

§ 40

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

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

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

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

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm-, Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

§ 41

Allgemeine technische Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

~~² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.~~

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

§ 42

Wohnhygiene

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Wohnungen dürfen mit den Fenstern nicht ausschliesslich nach dem Sektor Nordost/Nordwest ausgerichtet sein.

~~§ 43~~

~~Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume~~

~~¹ In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen gegenüber § 36a BauV bewilligen.~~

§ 44

Autoabstellplätze¹¹

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz muss ab Strassenmark gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

¹¹ Anzahl und Gestaltung der Abstellplätze siehe §§ 43 und 44 BauV.

§ 45

Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten¹²

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens +/- 5 % Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung gedeckter Rampen gilt die ~~Norm SN 640 291a~~ des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

** Norm VSS 40 291 a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" vom 31. März 2013.*

§ 46

Velos¹³, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen und Mobilitätshilfen vorzusehen. Ein angemessener Anteil an Veloabstellplätzen muss oberirdisch, nahe bei den Hauseingängen vorgesehen werden. Sie sind gut beleuchtet und in der Regel gedeckt auszugestalten.

§ 47

Spielplätze und Erholungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern¹⁴

¹ Die Grösse der Spielplätze und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Die Spiel- und Erholungsanlagen sind zu unterhalten und als solche zu erhalten.¹⁵

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können. Die Spielplätze müssen ausreichend besonnt sein.

VSS Norm 640 050 "Grundstückzufahrten" vom Mai 1993 wird ersetzt durch
¹² Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050
Norm VSS 40 050 "Grundstückzufahrten" vom 31. März 2013.
 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

¹³ Die Anzahl der zu realisierenden Veloabstellplätze regeln §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV.

¹⁴ Rechtliche Grundlage siehe § 54 BauG.

¹⁵ Siehe z. B. bfu-Fachdokumentation 2.025, Spielräume, Bern 2013 (bfu.ch -> Suchfeld: Spielräume).

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 48

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft

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

§ 49

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich geschützter Objekte besonderer Sorgfalt. Eine ruhige Gesamtwirkung ist anzustreben.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen¹⁶.

³ Für Dachdurchbrüche¹⁷ gilt § 24 Abs. 1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- In den Zonen W2 und WG2 dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.

¹⁶ Technische Norm für die Projektierung: SIA Norm 312, Begrünung von Dächern.

¹⁷ Definition vgl. § 24 Abs. 2 BauV; ~~Vorschriften vgl. § 24 Abs. 1 lit. c BauV.~~

- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 50

Aussenraumgestaltung¹⁸

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände sind in der Regel ab 10 m Länge zu bepflanzen.

³ Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.¹⁹ Stützmauern sind auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

⁴ Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls Auflagen in der Baubewilligung.

⁵ Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

6.2 Umweltschutz

§ 51

Einwirkungen

¹ 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.

¹⁸ Darstellung der Umgebungsgestaltung vgl. Merkblatt der Gemeinde.
Grenzabstände von Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen vgl. §§ 28 und 29 BauV, von Bepflanzungen gegenüber Privatparzellen § 88 EG ZGB.

¹⁹ Einzuhaltende Abstände zum Kulturland siehe § 88 EG ZGB.

² 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.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben 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.

§ 52

Antennen- und
Mobilfunkanlagen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

² Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in den Arbeitszonen,
- in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen,
- in dritter Priorität in den übrigen Zonen

erstellt werden. In Bauzonen dritter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Zonen W2 und W3, Zonen 3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§ 53

Materialablagerungen²⁰

¹ Die bewilligungspflichtige Ablagerung von Material im Freien für eine Dauer von mehr als zwei Monaten ist nur in den Arbeitszonen zulässig.

²⁰ Bewilligungsfreie Materialablagerungen vgl. § 49 Abs. 2 BauV; ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG.

² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 54

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Bauseuch nachzuweisen, dass ~~er im Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Liegt die Parzelle in einem Gebiet mit Gefährdung ab HQ300, ist nur eine Selbstdeklaration notwendig.~~ ^{§ 340c BauV eingehalten ist.}

² ~~Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche bei der Bauverwaltung eingesehen werden können.~~

³ ~~Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~

§ 55

Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser (FHZ) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Revitalisierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine

überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.²¹

²¹ Die Gefahrenkarte Hochwasser kann auf dem Geoportal des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoportal) oder bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

7 Vollzug und Verfahren

§ 56

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.

² Er kann für die Beratung bei Bauanfragen und für die Prüfung von Baugesuchen sowie für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

³ Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben im Rahmen von § 39 des Gemeindegesetzes an die Bauverwaltung oder die Baukommission delegieren.

§ 57

Kontrolle des
Naturschutzes²²

¹ Der Gemeinderat beauftragt den für die Gemeinde zuständigen Forstbetrieb mit der Kontrolle der sachgerechten Pflege der kommunal geschützten Naturschutzzonen und Naturobjekte - dies dort, wo vertraglich nichts anderes geregelt ist.

§ 58

Gebührenreglement in
Bausachen

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement in Bausachen der Gemeinde.

²² Vollzug Naturschutz vgl. §§ 11, 11a des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NHD) sowie Art. 18c des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG)

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 59

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

§ 60

Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ Durch diese BNO werden aufgehoben:

- die BNO Merenschwand vom 24. Juni 1996 sowie die seither erfolgten Änderungen, inklusive des zugehörigen Bauzonenplanes und des zugehörigen Kulturlandplanes sowie die seither erfolgten Änderungen dieser Pläne; von der Aufhebung ausgenommen sind § 24 Abs. 1-5, § 25 Abs. 1-3 sowie die Weilerzonen im Kulturlandplan (beschlossen von der Gemeindeversammlung 27. Juni 2011, Genehmigung durch den Regierungsrat 14. Dezember 2011).
- die BNO Benzenschwil vom 29. November 1993 sowie die seither erfolgten Änderungen, inklusive des zugehörigen Bauzonen- und Kulturlandplanes sowie die seither erfolgten Änderungen.

² Für die altrechtlichen Gestaltungspläne Weingarten und Reitibuech gilt § 64 Abs. 2 BauV.

Anhang 1 Kulturobjekte

Ortsteil Merenschwand, Kulturlandplan

Inv.-Nr. Nummerierung gemäss dem Bauinventar 2014 der kantonalen Denkmalpflege

Nr. alt Nummerierung gemäss Kulturlandplan vom 27. Juni 2011 (zum Vergleich neu/alt)

Inv.-Nr.	Nr. alt	Objekt	Strasse / Nr.	Parz.-Nr.
MER924A	1	Grenzstein (1725)	Vordererlen, am Binnenkanal	762
MER924B	2	Grenzstein (1772)	Unterrüti, am Radweg, Grenze zu Birri	1295
MER924C	3	Grenzstein (1704)	Unterrüti, östlich K 260, Grenze zu Birri	1295
MER924E	4	Grenzstein (1772)	Unterrüti, alte Muristrasse, Grenze zu Muri	785
MER924F	5	Grenzstein (1689)	Im Wald, Galgenholz/Hau, alte Muristrasse	862
--	6	Grenzstein	Hüselerstrasse, Grenze zu Benzenschwil, gegenüber dem Weidhof	889
--	9	Wegkreuz	Langgrindel/Hagnauerstrasse	1069
--	10	Wegkreuz	Bachmatten	822
MER922D	11	Bildstock	Im Guet 2	562
MER922B	12	Bildstock	Im Feld	949
MER932	13	Historischer Brückenkopf	Reussbrücke Rickenbach-Obfelden	651
--	14	Gedenkstein Güterregulierung	Torbiweiher	751
--	15	Denkmal für Roman Kämpeli	Reussdamm/Einmündung Wissenbach	793
MER923B		Sodbrunnen	Hagnau 8	1072
	neu	4 Grenzsteine (16a - 16d); Inschriften: CA bzw. CZ	Gebiete Dorfrüti und Neuland	784 795
	neu	4 Grenzsteine (17a - 17d); Inschriften: GB, GHS, GM	Ehemalige Grenze zwischen Merenschwand, Benzenschwil und Mühlaus	862 945 2176 2233

Ortsteil Merenschwand, Bauzonenplan

Inv.-Nr. Nummerierung gemäss dem Bauinventar 2014 der kantonalen Denkmalpflege

Nr. alt Nummerierung gemäss Bauzonenplanänderung vom 24. Juni 1996 (zum Vergleich neu/alt)

Inv.-Nr.	Nr. alt	Objekt	Strasse / Nr.	Parz.-Nr.
MER923A	9	Sodbrunnen	Ecke Bremgarten-/Kanzleistrasse	171
MER923C	10	Sodbrunnen	Siebeneichenstrasse 14	1114
MER921A	11	„Schmittenkreuz“	Dorfplatz	314
MER921B		„Mühlekreuz“	zwischen Mühlestrasse 12 und 14	61
MER921C		Wegkreuz	Ecke Bremgarten-/Mühlestrasse	121
MER933	13	Heinrich Fischer-Gedenkstein	Gasthof Schwanen, Bremgartenstrasse 2	210
MER922A	14	Bildstock	Zürichstrasse 6	350

MER922C		Bildstock	Rickenbach, Zürichstrasse 57	628
MER925		Zwei Wappensteine der ehem. Mühle (1607)	An Schopf AGV-Nr.170, Mühlestrasse 14	62
8	neu	Bildstock	Seebrunnenstrasse 1	53
--	15	Wegkreuz (1956)	Zürichstrasse 35/37	514
6	neu	Gedenkkreuz	Verzweigung Luzern-/Benzenschwilerstrasse	413

Ortsteil Benzenschwil

Inv.-Nr. Nummerierung gemäss dem Bauinventar 2014 der kantonalen Denkmalpflege

Nr. alt Nummerierung gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan Benzenschwil vom 29. November 1993 (zum Vergleich neu/alt)

Inv.-Nr.	Nr. alt	Objekt	Standort	Parz.-Nr.
--	1	Grenzstein	Höchweidmatten (am Waldrand)	2332
BEN909B	2	Grenzstein (1650)	Bachthalen/Hinterwald, Grenze zu Beinwil	858
BEN909C	3	Grenzstein (1675)	Kreuzung Muri-/Winterschwilerstrasse/Lang-ägerst	2281
BEN909D	4	Grenzstein (1746)	Zopfmatte (Langstud), Grenze zu Beinwil	2219
BEN909E	11	Grenzstein (1689)	Buechliwald (Tellenberg), Grenze zu Beinwil	2182 / 2180
BEN909A	12	Grenzstein	Galgeholz (Lus), Grenze zu Muri und Merenschwand	2007
BEN908C	6	Wegkreuz um 1890	Winterschwilerstrasse	2324
BEN908A	7	Wegkreuz (1790)	Verzweigung Feldstrasse/Oberdorf	2009
BEN908B	8	Wegkreuz	Dorfstrasse, gegenüber Abzweigung Bahnhofstrasse	2076
--	9	Wegkreuz (1984)	Hüselerstrasse, bei Einmündung Unterdorf	2355
BEN907	10	Bildstock	Dorfstrasse, beim Wirtshaus zur Sonne	2091
MER923D		2 Sodbrunnen	Hohlweid 1	2015

Anhang 2 Gebäude mit Substanzerhaltung

Ortsteil Merenschwand

Inv.-Nr. Nummerierung gemäss dem Bauinventar 2014 der kantonalen Denkmalpflege
 Alt bereits unter Schutz gemäss rechtskräftigen Bauzonen- bzw. Kulturlandplänen: ja/nein

Inv.-Nr.	Alt	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
MER912	ja	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil (Weidhof)	Benzenschwilerstrasse 29	123	942
MER913	ja	Bäuerliches Wohnhaus	Im Guet 1	71	909
MER914	ja	Speicher	Im Guet 2	73	562
MER916	ja	Bäuerliches Wohnhaus, ehem. Armenhaus	Bunau	25	1012
MER918	ja	Bäuerliches Wohnhaus	Unterrüti 28	268	708
MER917	ja	Mühle Unterrüti	Unterrüti 36	275	713
MER915	ja	Bäuerliches Wohnhaus	Hagnau 2	22	1049
MER907	ja	Ehem. Schützenhaus	Bremgartenstrasse 13	180	116
MER908	ja	Bäuerlicher Vielzweckbau	Mühlestrasse 12	173	60
MER909	ja	Mühle Dorf	Mühlestrasse 14	171	62
MER904	ja	Bäuerlicher Vielzweckbau	Luzernstrasse 4 und 6 / Bülstrasse 2	145	277
MER905	nein	Speicher	Luzernstrasse 4 und 6 / Bülstrasse 2	146	277
MER911	ja	Wohnhaus	Luzernstrasse 11	288	444
MER931	ja	Wohnhaus	Luzernstrasse 1	347	342
MER910	ja	Wohnhaus	Zürichstrasse 13	317	330
MER901	ja	Röm.-kath. Pfarrhaus	Bachweg 3	354	213
MER902	ja	„Postlonzihus“ mit Ortsmuseum	Schwanenstrasse 2	190	214
MER928	ja	Wohnhaus	Rütistrasse 5	217	1292
MER919	ja	Dreifaltigkeitskapelle	Himmelrychstrasse	45	109
MER929	nein	Wohnhaus	Bremgartenstrasse 3	150	266

Ortsteil Benzenschwil

Inv.-Nr. Nummerierung gemäss dem Bauinventar 2014 der kantonalen Denkmalpflege

Inv.-Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
BEN901	Wirtshaus zur Sonne	Dorfstrasse 12	1515	2091
BEN903	Bäuerliches Wohnhaus	Dorfstrasse 33	1527	2081
BEN905	Bäuerliches Wohnhaus	Hohlweid 1	1561	2015
BEN906 ²³	Transformatorenstation	Bünt	1539	2098

Die obigen 5 Objekte stehen bereits unter kommunalem Substanzschutz.

²³ Zur Sicherung der Stromversorgung kann der Gemeinderat technisch notwendige, bauliche Massnahmen, welche das Erscheinungsbild der Transformatorenstation nicht massgeblich verändern, bewilligen.

Anhang 3 Gebäude mit Strukturhaltung

Für diese Gebäude gibt es kein Inventar.

In Benzenschwil gibt es keine Gebäude mit Strukturhaltung.

Ortsteil Merenschwand, Bauzonenplan

Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
Vielzweckbauernhaus	Mühlestrasse 2	179	121
Vielzweckbauernhaus	Bremgartenstrasse 19	241	20
Wohnhaus	Luzernstrasse 39	126	1288
Wohnhaus	Zürichstrasse 1	108	315
Wohnhaus	Zürichstrasse 3	107	317
Wohnhaus	Zürichstrasse 5	105	318
Wohnhaus	Zürichstrasse 7	356	320

Ortsteil Merenschwand, Kulturlandplan

Sämtliche blauen Gebäude in den Weilerzonen Unterrüti und Hagnau

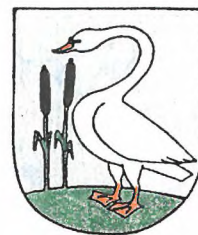
Anhang 4 Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Inv.-Nr. Nummerierung gemäss dem Bauinventar 2014 der kantonalen Denkmalpflege

Inv.-Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
MER001	Röm.-kath. Pfarrkirche	Kirchplatz	186	213
MER002	Kapelle Maria-Hilf	Unterrüti	244	852
MER003	Kapelle St. Wendelin	Hagnau	6	1080
MER004	Kaplanei	Kirchplatz 2	187	213
MER005	Friedhofkreuz	Friedhof, südlich der Kirche		213
MER006	Wegkreuz	Ecke Moosstrasse / Huebstücki		528
MER007	Wegkreuz	Unterrüti 17		702
MER008	Dorfbrunnen	Dorfplatz		314
MER009	Gasthof Schwanen	Bremgartenstrasse 2	197	210
MER010	Bäuerliches Wohnhaus	Unterrüti 17	265	702
MER011	Baptist Fischer-Haus	Büelstrasse 19	139	368
MER927	Häusergruppe	Kirchplatz 3 / Schwanenstrasse 4	195	212

Kanton Aargau

Gemeinde Merenschwand



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 1996

Öffentliche Planaufgabe vom 13. Februar bis 13. März 1996

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 28. Oktober 1997

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber

3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Weilerzone

¹Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Hagnau und Unterrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters.

²Die violett und blau bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig, sofern es den Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

³Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz zu erstellen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der violett und blau bezeichneten Bauten unterstellen.

§ 25

Ortsbildschutz in den Weilern

¹Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Dachausbauten sind nur gestattet, wenn keine Dachaufbauten und Dach-einschnitte sowie spezielle Giebelkonstruktionen nötig sind.

²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

³Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung von Bauten und Anlagen verlangen.