



Allgemeine Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

- Anpassung an Revision BauV (2021)
- Anpassung an Begriffe IVHB
- Abstände

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2022
Mitwirkung vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023
Öffentliche Auflage vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2023

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin


Daniel Hollinger




Sabrina Strübin

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-001588 vom 20. Dezember 2023

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 7. Februar 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Ein Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts findet sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).	§ 2 Übergeordnetes Recht ¹ (...) ² Aufgehoben
§ 6 Bauzonen ¹ (...) ² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Fassadenhöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen. ³ In der WG2 und WG3 hat das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind. ⁴ (...)	§ 6 Bauzonen ¹ (...) ² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Fassadenhöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte erste Vollgeschosse Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen. ³ In der WG2 und WG3 hat das erste Vollgeschoss Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das erste Vollgeschoss Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind. ⁴ (...)
§ 7 Wohnzone am Hang WH Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppel Einfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.	§ 7 Wohnzone am Hang WH Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppel Einfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Betriebe sind Gewerbe ist zugelassen.
§ 8 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ² (...)	§ 8 Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Betriebe sind Gewerbe ist zugelassen. ² (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes bestimmt.	§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Betriebe Gewerbe bestimmt.
§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes bestimmt.	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Betriebe Gewerbe bestimmt.
§ 11 Dorfzone D ¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist dem Ortsbildschutz (§ 45 BNO) unterstellt. Das Charakteristikum der Dorfzone sind die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Die bauliche Erscheinung wird durch Massivbauweise und durch steile Satteldächer mit Ziegeleindeckung und ohne Dachdurchbrüche bestimmt. (...)	§ 11 Dorfzone D ¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist dem Ortsbildschutz (§ 45 BNO) unterstellt. Das Charakteristikum der Dorfzone sind die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Die bauliche Erscheinung wird durch Massivbauweise und durch steile Satteldächer mit Ziegeleindeckung und ohne Dachdurchbrüche bestimmt. (...)
§ 12 Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m ² bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet. ² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³ Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe (Sicht auf Kirchen), Parkplätze sowie Verkehrsanlagen werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.	§ 12 Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Betriebe Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m ² Verkaufsfläche bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet. ² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ³ Grenz- und Gebäudeabstände, Fassaden- und Gesamthöhe Gebäudehöhe (Sicht auf Kirchen), Parkplätze sowie Verkehrsanlagen werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 15 Hochwassergefahrenzone (...) ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. ⁵ (...) ⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.	§ 15 Hochwassergefahrenzone (...) ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36 BauV eingehalten ist. er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. ⁴ Aufgehoben ⁵ (...) ⁶ Aufgehoben
§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)	§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Höhen und Längen von Gebäuden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)
§ 20 Landschaftsschutzzone (...) ⁵ Neue Hochbauten 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.	§ 20 Landschaftsschutzzone (...) ⁵ Neue oberirdische Bauten Hochbauten 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.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 25b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass - dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. 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.	§ 25b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland <i>Aufgehoben</i>
§ 27 Gewerbe ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.	§ 27 Gewerbe <i>Aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 28 Abstände gegenüber dem Kulturland Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.	§ 28 Abstände gegenüber dem Kulturland Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden. ¹ Gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) gelten folgende Abstände: a) 2 m für Gebäude inkl. für Klein- und Anbauten soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt (Baugruben müssen vollständig innerhalb der Bauzone erstellt werden); a) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m; b) 60 cm für Böschungen c) 60 cm für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen. ² Für Stützmauern bis 1.20 m Höhe gilt ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand). Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu staffeln, um das zusätzliche Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen und mit einer Schutzpflanzung zu versehen. ³ Die Abstände gegenüber des Bauzonenrandes können auch mit einem Dienstbarkeitsvertrag nicht reduziert oder aufgehoben werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 29 Strassenabstand für Stützmauer Für Stützmauern an Gemeindestrassen gelten die Strassenabstandsvorschriften für Einfriedigungen (§ 111 BauG) sinngemäss.	§ 29 Gemeinde- und Privatstrassen Strassenabstand für Stützmauer Für Stützmauern an Gemeindestrassen gelten die Strassenabstandsvorschriften für Einfriedigungen (§ 111 BauG) sinngemäss. 1 Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände: a) an die Grenze für Parkfelder; b) 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und Böschungen (bei Hecken, Büschen und dgl. ist der Gehölzrand massgebend); höhere Einfriedigungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen. 2 Die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn ein Geh- und / oder Radweg liegt.
§ 30 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände ¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. ² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.	§ 30 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände <i>Aufgehoben</i>
§ 35 Energiesparmassnahmen ¹ (...) ² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.	§ 35 Energiesparmassnahmen ¹ (...) ² <i>Aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 36 Benützung von Privateigentum ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates. ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilerkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.	§ 36 Benützung von Privateigentum <i>Aufgehoben</i>
§ 38 Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse - Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Flächen mind. 10 m² (ausgenommen sind Küchen) - Küchen: Flächen mind. 6 m² - Wohnräume von Einzimmerwohnungen: Flächen mind. 18 m² - Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² - Fensterfläche mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche (Rohlichtmass) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden. ² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen offenbare Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen. In Dachgeschossen sind sie in der Regel giebelseitig oder über Dachlukarnen, -gauben und dgl. zu belichten. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m.	§ 38 Raummasse, Fenstergrösse ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse - Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Flächen mind. 10 m² (ausgenommen sind Küchen) - Küchen: Flächen mind. 6 m² - Wohnräume von Einzimmerwohnungen: Flächen mind. 18 m² - Raumhöhe: - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² - Fensterfläche mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche (Rohlichtmass) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenflächen reduziert werden. ² <i>Aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden. ⁴ Der Gemeinderat kann aus Ortsbildschutzgründen Abweichungen von Abs. 1 bewilligen.	³ <i>Aufgehoben</i> ⁴ <i>Aufgehoben</i>
§ 39 Nebenräume in Mehrfamilienhäuser ¹ Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse: Abstellraum pro Wohnung ————— mind. 4 m² ————— (im Estrich oder auf dem gleichen ————— Geschoss wie die Wohnung) Keller 1-Zimmerwohnung ————— mind. 4 m² Keller für jedes weitere Zimmer ————— 1 m² zusätzlich ² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfzone). ³ Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.	§ 39 Private Aussenräume Nebenräume in Mehrfamilienhäuser ¹ <i>Aufgehoben</i> ² (...) ³ <i>Aufgehoben</i>
§ 41 Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.	§ 41 Velos, Kinderwagen / Spielgeräte In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen <i>Spielgeräte (Kindervelos)</i>, <i>Mobilitätshilfen</i> usw. vorzusehen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Januar 2012 inkl. Teiländerungen 2012 / 2019 (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 45 Ortsbildschutz ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. ² (...)	§ 45 Ortsbildschutz ¹ <i>Aufgehoben</i> ² (...)

Auftragsnummer	030.001.032
Status	Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung, CAS Städtebau ZHAW
Verfassungsdatum	7. August 2023 Kontrolle 
Dateipfad / -name	BNO_TR_G_20230807.docx



Allgemeine Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung Umzonung Bummerten

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2022
Mitwirkung vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023
Öffentliche Auflage vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2023

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin


Daniel Hollinger




Sabrina Strübin

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-001589 vom 20. Dezember 2023

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 7. Februar 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt, Eintrag der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Bummerten» vom 26. September 2012)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 4 Sondernutzungsplanung ¹ (...) ² Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen: Sondernutzungsplanpflicht: - Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland bzw. Wald Gestaltungsplanpflicht «Heidenhüsli»: - Gestalterisch klare Lösung des Ortseingangs mit Bauvolumen und Freihalteflächen sowie eines guten Übergangs der neuen Strasse zur Bebauung und Aussenräumen - Nach Möglichkeit sinnvoller Einbezug der Stallscheune, Assek. Nr. 22 (Kurzinventar-Nr. 909) in die Überbauungskonzepte - Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr - Gute Anbindung von Fuss und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung Gestaltungsplanpflicht «Bummerten»: - Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes - Erschliessung des Gebiets von der Kantonsstrasse im südlichen Bereich - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs Gestaltungsplanpflicht «Untere Rausmatt»: - Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs	§ 4 Sondernutzungsplanung ¹ (...) ² Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen: Sondernutzungsplanpflicht: - Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland bzw. Wald Gestaltungsplanpflicht «Heidenhüsli»: - Gestalterisch klare Lösung des Ortseingangs mit Bauvolumen und Freihalteflächen sowie eines guten Übergangs der neuen Strasse zur Bebauung und Aussenräumen - Nach Möglichkeit sinnvoller Einbezug der Stallscheune, Assek. Nr. 22 (Kurzinventar-Nr. 909) in die Überbauungskonzepte - Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr - Gute Anbindung von Fuss und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung Erschliessungsplanpflicht «Bummerten»: Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes - Erschliessung des Gebiets von der Kantonsstrasse im südlichen Bereich - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs Gestaltungsplanpflicht «Untere Rausmatt»: - Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Auftragsnummer	030.01.029
Status	Genehmigung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Verfassungsdatum	7. August 2023 Kontrolle 
Dateipfad / -name	bno_TR_Bummerten_G_20230807.docx



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- Gewässerraum
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Dachdurchbrüche

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 7. März 2018
Mitwirkung vom 23. August 2017 bis 22. September 2017
Öffentliche Auflage vom 23. März 2018 bis 23. April 2018
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

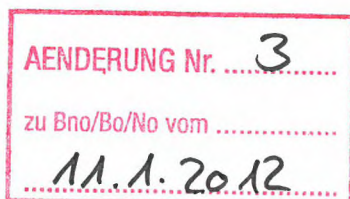

Daniel Hollinger



Die Gemeindeschreiberin


Sabrina Stalder

Genehmigungsvermerk:



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-001478 vom: 4. Dezember 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 6. Februar 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)

§ 6 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus.

Signatur	Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand	Gebäudelänge (ohne Mehr- längenzuschlag)	Empfindlichkeitsstufe
WH	Wohnzone am Hang	2	0.4	7.0 m	12 m	4 m	15 m	II
W2	Wohnzone 2	2	0.50	7.0 m	12 m	4 m	15 m	II
WG2	Wohn- und Gewerbe- zone 2	2	0.55	7.5 m	12 m	4 m	20 m	III
WG3	Wohn- und Gewerbe- zone 3	3	0.6	10.5 m	15 m	5 m	20 m	III
D	Dorfzone	Vgl. Zonenbestimmung § 11						III
G	Gewerbezone	Vgl. Zonenbestimmung § 12						III
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Vgl. Zonenbestimmung § 13						II
Gr	Grünzone	Vgl. Zonenbestimmung § 14						II

² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen.

³ (...)

Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)

§ 6 Bauzonen

¹ (...)

Signatur	Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Max. Gebäudehöhe aufgehoben	Max. Firsthöhe Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand	Gebäudelänge (ohne Mehr- längenzuschlag)	Empfindlichkeitsstufe
WH	Wohnzone am Hang	2	0.4	7.0 m	12 m	4 m	15 m	II
W2	Wohnzone 2	2	0.50	7.0 m	12 m	4 m	15 m	II
WG2	Wohn- und Gewerbe- zone 2	2	0.55	7.5 m	12 m	4 m	20 m	III
WG3	Wohn- und Gewerbe- zone 3	3	0.6	10.5 m	15 m	5 m	20 m	III
D	Dorfzone	Vgl. Zonenbestimmung § 11						III
G	Gewerbezone	Vgl. Zonenbestimmung § 12						III
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Vgl. Zonenbestimmung § 13						II
Gr	Grünzone	Vgl. Zonenbestimmung § 14						II

² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer **Fassadenhöhe** von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen.

³ (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 12 Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² bestimmt, davon ausgenommen sind begehbbare Aussenflächen. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet. (...)	§ 12 Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² bestimmt, davon ausgenommen sind begehbbare Aussenflächen. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet. (...)
§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)	§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ³ (...)
§ 19 Uferschutzzone ¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume und Böschungen längs des Möhlinbaches einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe ist sie entsprechend anzupassen. ² Zum Schutze des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung wird im Baugebiet längs des Möhlinbaches eine Uferschutzzone ausgedehnt. Bei Veränderung des Bachlaufes ist sie anzupassen. Die Grundstücke innerhalb der Uferschutzzone bleiben Privateigentum, dürfen aber bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer mitgerechnet werden. *)	§ 19 Uferschutzzone <i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
³ Ausserhalb des Baugebietes und längs der Seitenbäche innerhalb des Baugebietes sind im Bereiche eines Uferschutzstreifens von ca. 3.0 m ab Uferlinie (mittlerer Sommerwasserstand), resp. bis Gewässergrenze bei abparzellierten Gewässern, das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, das Abbrennen sowie weitere Veränderungen verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz, die Neuanpflanzung von Ufergehölz und dessen naturnahe Gestaltung. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden. Die Grundstücke innerhalb des Uferschutzstreifens bleiben Privateigentum und dürfen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mitgerechnet werden. *) ⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden. *) Rückweisung der Absätze 2 und 3 an der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2011	
	§ 19a Gewässerraumzone (neu) ¹ Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt. ² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen, ab der Uferlinie respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessenen Uferstreifen zusammen. ³ Innerhalb Baugebiet wirkt die Gewässerraumzone für den Möhlinbach als Grundnutungszone. Die Breite des beidseitigen Uferstreifens beträgt 6 m. Für sämtliche übrigen offenen und eingedolten Fliessgewässer wirkt der Gewässerraum als überlagerte Zone. Bei diesen Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens ebenfalls 6 m.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	⁴ Ausserhalb Baugebiet wirkt die Gewässerraumzone bei sämtlichen Gewässern als überlagerte Zone und wird je hälftig ab Gewässermitte gemessen. Für den Möhlinbach beträgt die Breite der Gewässerraumzone 18 m. Bei den kleinen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. ⁵ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
§ 22 Uferschutzstreifen ¹ Die überlagerten Uferschutzstreifen dienen der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe sind sie entsprechend anzupassen.	§ 22 Uferschutzstreifen <i>aufgehoben</i>

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	3.6 Gefahren- und Überflutungszonen (neu) § 25a Freihaltezone Hochwasser 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 den 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, Renaturierungsmassnahmen, 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 Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. ⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn: - erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde 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.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 25b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland (neu) ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass - dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. 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.
§ 26 Ausnützungsziffer ¹ Die Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt. (...)	§ 26 Ausnützungsziffer ¹ Die Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt. (...)
§ 42 Spielplätze ¹ (...) ² Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. (...)	§ 42 Spiel- und Aufenthaltsflächen ¹ (...) ² Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 46 Dachgestaltung Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.	§ 46 Dachgestaltung ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. ² (neu) Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.
§ 50 Lärmschutz Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge verschärfen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.	§ 50 Lärmschutz <i>aufgehoben</i>
	§ 54a Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe ohne Attikageschoss. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

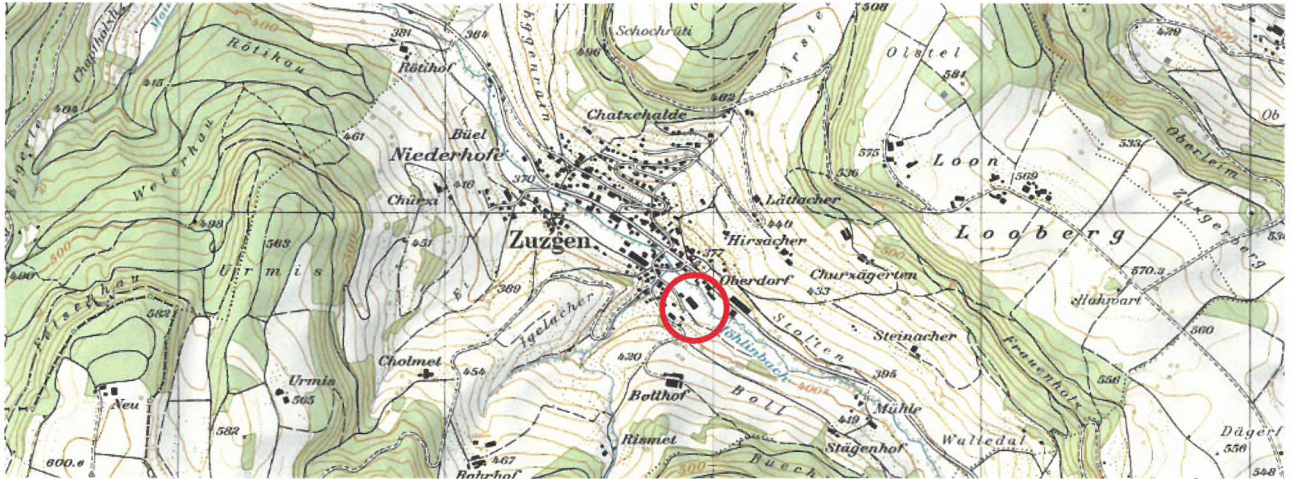
Auftragsnummer	30.01.021	
Status	Genehmigung	
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung	
Verfassungsdatum	16.08.2018	Kontrolle 
Druckdatum / -initialen	16.08.2018 / VO	
Dateipfad / -name	I:\Planung\Zuzgen\01\021_TAE_ANP_IVHB_GWR\Planung\5_Genehm_Aug2018\bno_genehm.docx	

Gemeinde Zuzgen

Kanton Aargau

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Bummerten"

gemäss § 15 BauG



© swisstopo 2012 (JM100006)

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

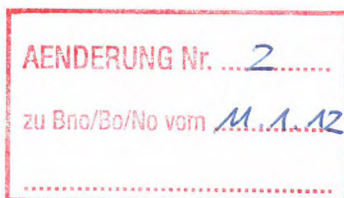
21. Juni 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiberin:



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. September 2012



Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Sondernutzungsplan "Bummerten"

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung,
 genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 11.05.2011
 genehmigt durch den Regierungsrat am 11.01.2012

Schwarz: - Unverändert

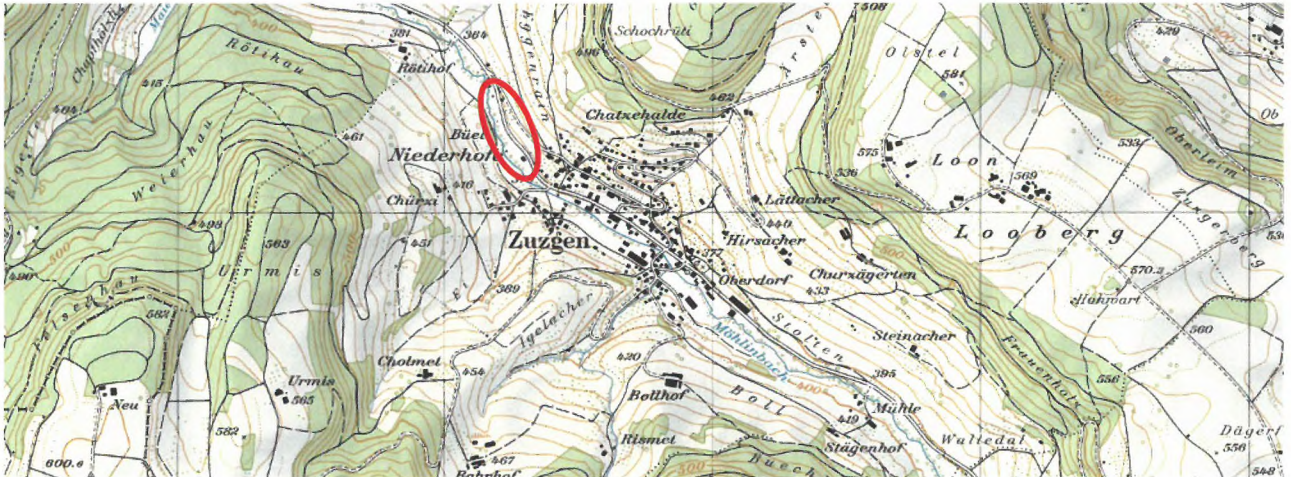
Rot: - Geänderte bzw. neue Bestimmungen

Rechtskräftige BNO	Änderung BNO	Bemerkungen
2. Raumplanung	2. Raumplanung	
§ 4 Sondernutzungsplanung	§ 4 Sondernutzungsplanung	
¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	
² Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen: Sondernutzungsplanpflicht: - Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland bzw. Wald	² Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen: Sondernutzungsplanpflicht: - Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern - Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland bzw. Wald	

Rechtskräftige BNO	Änderung BNO	Bemerkungen
Gestaltungsplanpflicht „Heidenhüsli“: – Gestalterisch klare Lösung des Ortseingangs mit Bauvolumen und Freihalteflächen sowie eines guten Übergangs der neuen Strasse zur Bebauung und Aussenräumen – Nach Möglichkeit sinnvoller Einbezug der Stallscheune, Assek. Nr. 22 (Kurzinventar-Nr. 909) in die Überbauungskonzepte – Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr – Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern – Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung	Gestaltungsplanpflicht „Heidenhüsli“: – Gestalterisch klare Lösung des Ortseingangs mit Bauvolumen und Freihalteflächen sowie eines guten Übergangs der neuen Strasse zur Bebauung und Aussenräumen – Nach Möglichkeit sinnvoller Einbezug der Stallscheune, Assek. Nr. 22 (Kurzinventar-Nr. 909) in die Überbauungskonzepte – Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr – Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung <u>Gestaltungsplanpflicht „Bummerten“:</u> – <u>Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung</u> – <u>Berücksichtigung des Hochwasserschutzes</u> – <u>Erschliessung des Gebiets von der Kantonsstrasse im südlichen Bereich</u> – <u>Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs</u>	neu eingefügt
Gestaltungsplanpflicht „Untere Rausmatt“: – Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr – Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs	Gestaltungsplanpflicht „Untere Rausmatt“: – Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr – Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs	

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Kulturobjekt"

gemäss § 15 BauG



© swisstopo 2012 (JM100006)

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

21. Juni 2012

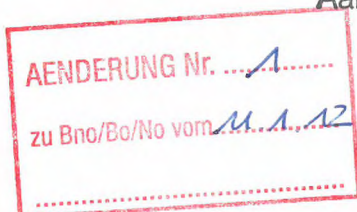
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiberin:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. September 2012



Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Kulturobjekt"

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung,

genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 11.05.2011

genehmigt durch den Regierungsrat am 11.01.2012

Schwarz: - Unverändert

Rot: - Geänderte bzw. neue Bestimmungen

Rechtskräftige BNO	Änderung BNO	Bemerkungen
9 Anhang	9 Anhang	
9.1 Liste zu den Kultur-, Schutz- und Naturobjekten	9.1 Liste zu den Kultur-, Schutz- und Naturobjekten	
B Kommunale Schutzobjekte	B Kommunale Schutzobjekte	
B2 Kulturobjekte, § 25 BNO	B2 Kulturobjekte, § 25 BNO	
I Wegkreuz (BZP und KLP)	I Wegkreuz (BZP und KLP)	
II Grenzstein (KLP)	II Grenzstein (KLP)	
	<u>III Kanal (KLP)</u>	neu eingefügt

Bau- und Nutzungsordnung 2008

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom: 20. April 2009

Vorprüfungsbericht vom: 20. Juli 2009

Öffentliche Auflage vom: 8. September – 8. Oktober 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 11. Mai 2011

Der Gemeindeamann:

Die Gemeindegemeinschaft:

Heinz Kim

Renate Kaufmann



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 11. Januar 2012

Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

ÄNDERUNG Nr. 1+2
vom 26.9.12

ÄNDERUNG Nr. 3
vom 4.12.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Geltungsbereich	1
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2 Raumplanung	2
§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	2
§ 4 Sondernutzungsplanung	2
§ 5 Weitere Pläne und Inventare	3
3 Zonenvorschriften	4
3.1 Bauzonen	4
§ 6 Bauzonen	4
§ 7 Wohnzone am Hang WH	5
§ 8 Wohnzone W2	5
§ 9 Wohn- und Gewerbezone WG2	5
§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3	5
§ 11 Dorfzone D	5
§ 12 Gewerbezone G	6
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	7
§ 14 Grünzone Gr	7
§ 15 Hochwassergefahrenzone	7
3.2 Landwirtschaftszonen	8
§ 16 Landwirtschaftszone LW	8
§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	9
§ 18 Naturschutzzone im Kulturland	9
§ 19 Uferschutzzone	11
3.4 Überlagerte Schutzzone	11
§ 20 Landschaftsschutzzone	11
§ 21 Naturschutzzone Wald	12
§ 22 Uferschutzstreifen	13
3.5 Schutzobjekte	14
§ 23 Naturobjekte	14
§ 24 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	15
§ 25 Kulturobjekte	15
4 Definitionen	16
4.1 Ausnützung	16
§ 26 Ausnützungsziffer	16
§ 27 Gewerbe	16

4.2	Abstände	16
§ 28	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	16
§ 29	Strassenabstand für Stützmauer.....	16
§ 30	Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	17
§ 31	Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	17
§ 32	Mehrlängenzuschlag.....	17
4.3	Arealüberbauung.....	17
§ 33	Arealüberbauung	17
4.4	Technische Bauvorschriften	18
§ 34	Allgemeine Anforderungen.....	18
§ 35	Energiesparmassnahmen	18
5	Bauvorschriften	19
5.1	Baureife, Erschliessung.....	19
§ 36	Benützung von Privateigentum	19
5.2	Wohnhygiene	19
§ 37	Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen.....	19
§ 38	Raummasse, Fenstergrössen	19
§ 39	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	20
§ 40	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
§ 41	Velos, Kinderwagen	21
§ 42	Spielplätze	21
§ 43	Abfall- und Kompostieranlagen	21
6	Schutzvorschriften	22
6.1	Ortsbild und Gestaltung.....	22
§ 44	Landschafts- und Ortsbildgestaltung.....	22
§ 45	Ortsbildschutz	22
§ 46	Dachgestaltung	23
§ 47	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	23
§ 48	Materialablagerungen	23
6.2	Umweltschutz.....	23
§ 49	Einwirkungen	23
§ 50	Lärmschutz	24
6.3	Ausstattung	24
§ 51	Versickerung	24
7	Vollzug und Verfahren.....	25
§ 52	Zuständigkeiten.....	25
§ 53	Gebühren	25
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	26
§ 54	Aufhebung bisherigen Rechts	26

9	Anhang.....	27
9.1	Liste zu den Kultur-, Schutz- und Naturobjekten	27
A	Objekte unter kantonalem Denkmalschutz	27
B	Kommunale Schutzobjekte	27
C	Kommunale Naturobjekte	28

1 Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten bleiben vorbehalten.

**Übergeordnetes
Recht**

² Ein Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts findet sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2 Raumplanung

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept bzw. einen kommunalen Richtplan zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

§ 4

Sondernutzungs- planung

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

² Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

Sondernutzungsplanpflicht:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland bzw. Wald

Gestaltungsplanpflicht „Heidenhüsli“:

- Gestalterisch klare Lösung des Ortseingangs mit Bauvolumen und Freihalteflächen sowie eines guten Übergangs der neuen Strasse zur Bebauung und Aussenräumen
- Nach Möglichkeit sinnvoller Einbezug der Stallscheune, Assek. Nr. 22 (Kurzinventar-Nr. 909) in die Überbauungskonzepte
- Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung

Gestaltungsplanpflicht „Untere Rausmatt“:

- Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

§ 5

Weitere Pläne und Inventare (wie das Natur- und Landschaftsinventar usw.) dienen der Orientierung und sind beim Vollzug beizuziehen. Für das Grundeigentum kommt ihnen unmittelbar keine verbindliche Wirkung zu.

***Weitere Pläne und
Inventare***

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Signatur	Bauzonen	Vollgeschoss	Ausnutzung	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Grenzabstand	Gebäudelänge (ohne Mehrlängenzuschlag)	Empfindlichkeitsstufe
WH	Wohnzone am Hang	2	0.4	7.0 m	12 m	4 m	15 m	II
W2	Wohnzone 2	2	0.50	7.0 m	12 m	4 m	15 m	II
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2	2	0.55	7.5 m	12 m	4 m	20 m	III
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3	3	0.6	10.5 m	15 m	5 m	25 m	III
D	Dorfzone	vgl. Zonenbestimmung § 11						III
G	Gewerbezone	vgl. Zonenbestimmung § 12						III
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	vgl. Zonenbestimmung § 13						II
Gr	Grünzone	vgl. Zonenbestimmung § 14						II

² In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen.

³ In der WG2 und WG3 hat das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind.

⁴ In der WG2 und WG3 ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 7

Die Wohnzone am Hang WH ist für den Bau von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppel Einfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

**Wohnzone am
Hang WH**

§ 8

¹ Die Wohnzone W2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W2

² Reihenhausbauten können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei für die Mehrlänge die Zuschläge gemäss § 32 Abs. 1 BNO gelten. Terrassensiedlungen sind nicht gestattet.

§ 9

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

**Wohn- und Ge-
werbezone WG2**

§ 10

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

**Wohn- und Ge-
werbezone WG3**

§ 11

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist dem Ortsbildschutz (§ 45 BNO) unterstellt. Das Charakteristikum der Dorfzone sind die vorhandenen Wohnbauten, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Die bauliche Erscheinung wird durch Massivbauweise und durch steile Satteldächer mit Ziegeleindeckung und ohne Dachdurchbrüche bestimmt.

Dorfzone D

² Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. Grenzabstände, Geschosshöhen und Anordnung der Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Massgebend ist dabei die Erhaltung und Erneuerung des Ortsbildes.

³ Bauliche Massnahmen (Neu- und Umbauten) sind zulässig, wenn sie den Charakter des historisch gewachsenen Ortsbildes wahren, die schützenswerte innere Struktur erhalten und die kleinräumige Nutzungsaufteilung beibehalten.

⁴ Dachaufbauten mit Schlepp- oder Satteldächern oder Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Fassadenlänge gestattet. Dachflächenfenster dürfen max. 1/25 der Fläche, in der sie liegen, einnehmen. Dachflächen von unbewohnten Gebäudeteilen wie Scheunen, Ställe etc. dürfen nicht angerechnet werden. Flachdächer sind untersagt.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie wie Solarzellen sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenflächen zu integrieren.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substantiellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 12

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² bestimmt, davon ausgenommen sind begehbare Aussenflächen. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet.

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

³ Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe (Sicht auf Kirchen), Parkplätze sowie Verkehrsanlagen werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

§ 13

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 14

¹ Die Grünzonen beinhalten Flächen im Übergang von Bauzonen zum Kulturlandplan. Die Grünzonen können als ökologische Ausgleichsflächen, als Erholungsgebiete oder als landwirtschaftlich genutzte Flächen dienen.

Grünzone Gr

² In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen (z. B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten zulässig, welche dem Zonenzweck dienen. Diese dürfen aber nur einen unerheblichen Anteil der Grünfläche einnehmen.

§ 15

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

Hochwassergefahrenzone

² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadensminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16

Landwirtschaftszone LW

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche, Interessen entgegenstehen.

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 18

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie von typischen Einzelobjekten.

**Naturschutzzone
im Kulturland**

² Naturschutzonen werden ausgeschieden, wo die flächenhafte Ausdehnung von Gebieten dies gestattet, der Artenschutz eine zielgerichtete Pflege verlangt oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung Einschränkungen unterworfen ist (trockene Magerwiesen u.a.m.).

³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ In den Naturschutzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Entfachen von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entspre-

chende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Naturschutzzone (NSZ)	Im Plan	Schutzziel Erhalt und Entwicklung als	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
NSZ Feuchtgebiet	Grün / blau schraffiert	Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten, feuchte Standorte, Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservögel	- Keine Düngung und Beweidung
NSZ Artenreiche Heuwiese	Grün / orange schraffiert	Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten	- Die landwirtschaftliche Nutzung hat extensiv zu erfolgen. - Die Flächen müssen jährlich mind. einmal, in der Regel nach dem 15. Juni gemäht werden. Das Schnittgut ist wegzuführen. - Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen mit Pflanzenbehandlungsmitteln sind mit Ausnahme im Fassungsbereich (Zone I) in der Grundwasser- / Quellschutzzone zulässig.
NSZ Magerwiese	Grün / gelb schraffiert	Lebensraum für besonders schutzwürdige Pflanzen- und Tiergemeinschaften	- Magerwiesen sind ohne Düngung zu bewirtschaften. - Die Flächen müssen jährlich mind. einmal gemäht werden (nach dem 1. Juli). Das Schnittgut ist wegzuführen. - Die Beweidung ist mit Ausnahme einer kurzen Herbstweide nicht gestattet.

§ 19

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume und Böschungen längs des Möhlinbaches einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe ist sie entsprechend anzupassen.

Uferschutzzone

Beschluss Gemeindeversammlung vom 11.05.2011:

Rückweisung von Absatz 2 und 3 an den Gemeinderat

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Bestehende Gehölze und Hecken dürfen ohne Bewilligung nicht beseitigt, sondern nur durchforstet werden.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 20

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

*Landschafts-
schutzzone*

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände sowie betriebsnotwendige Installationen

(Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Im Gebiet Furmatt ist eine Kleinbaute für den Betrieb der Staudengärtnerei zulässig. Die Kleinbaute hat sich in die Landschaft einzugliedern. Die Ausgestaltung der Kleinbaute hat in Abstimmung mit dem Kanton zu erfolgen.

⁵ Neue Hochbauten 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.

§ 21

Naturschutzzone Wald

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

² Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu vermehren. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten sind zu entfernen.

³ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Naturschutz- zone Wald (NSZ - W)	Im Plan	Schutzziel Erhalt und Entwicklung als	Pflegemassnahmen, Nutzungs- einschränkungen
NSZ Wald	Dunkel und hell- grün schraffiert	Lebensraum für einheimi- sche Tier- und Pflanzenar- ten	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Bereichernde Strukturen und Totholz belassen
NSZ Wald Alt- holzinsel	Grün / schwarz schraffiert	Altholzinsel, Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten	- Langfristiger Nutzungsverzicht
NSZ Wald Feuchtgebiet	Grün / blau schraffiert	Lebensraum für einheimi- sche Tier- und Pflanzenar- ten	- gezielte Pflegeeingriffe zur Stoppung der Verlandung - Auflichtung der bestehenden Bestockung

§ 22

¹ Die überlagerten Uferschutzstreifen dienen der ungeschmäleren Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Bei Veränderung der Bachläufe sind sie entsprechend anzupassen.

Uferschutzstreifen

Beschluss Gemeindeversammlung vom 11.05.2011:

Rückweisung von Absatz 2 bis 3 an den Gemeinderat

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

¹ Die im Kulturland- und Bauzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist nicht gestattet.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

	<i>Naturobjekte</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
Schutzobjekte	Hecken Feldgehölz Ufergehölz	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	- Hecken, Feld- und Ufergehölze sind sachgerecht zu pflegen. - Die Pflege ist während der Vegetationsruhe vorzunehmen. - Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen mit Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln sind zulässig. - Die Hecken in der Landwirtschaftszone müssen einen vorgelagerten 3 m Pufferstreifen aufweisen, welcher extensiv zu bewirtschaften ist. - Verjüngung und Neupflanzung nur mit standortheimischen Baum- und Straucharten. - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 der Hecke auf den Stock setzen. Der biologische Wert darf durch den Pflegeeingriff nicht vermindert werden. - Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet. Dieser muss geschaffen werden, bevor die Beseitigung vollzogen werden darf.
	Einzelbaum Baumgruppe Allee	- Siedlungs- und landschaftsprägende Elemente - Erhaltung des Bestandes	- Pflege auf lange Lebensdauer - Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
	Geologisches Objekt	- Erhaltung der landschaftsprägenden und kulturhistorischen Elemente	- Keine Beeinträchtigungen

§ 24

¹ Die im Bauzonenplan orange umrandeten und in Anhang B aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem 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 mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

**Gebäude mit
Substanzschutz**

² Die im Bauzonenplan pink umrandeten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzliche zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

**Gebäude mit
Volumenschutz**

³ Werden die gesetzlichen Abstände unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 25

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Kulturobjekte

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 26

Ausnützungsziffer

¹ Die Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

² Ein von einem baulich bereits genutzten Grundstück abgetrennter Parzellenanteil darf nur soweit baulich ausgenutzt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

³ Bei Reihenhäuserüberbauungen ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.

§ 27

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände

§ 28

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 29

Strassenabstand für Stützmauer

Für Stützmauern an Gemeindestrassen gelten die Strassenabstandsvorschriften für Einfriedigungen (Art. 111 BauG) sinngemäss.

§ 30

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

***Ungleichverteilung
der Grenz- und
Gebäudeabstände***

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 31

Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten, wenn die architektonischen, gesundheitlichen sowie feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

***Besondere Vorschriften zum
Gebäudeabstand***

§ 32

¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

***Mehrlängen-
zuschlag***

² Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprunges verringert werden.

4.3 Arealüberbauung**§ 33**

Arealüberbauungen sind in den Zonen WH, W2, WG2, und WG3 zulässig. Die zusammenhängende Minimalfläche hat bei den Zonen WH und W2 2'000 m² und bei den Zonen WG2 und WG3 3'000 m² zu betragen. Ein zusätzliches Geschoss ist bei der Arealüberbauung nicht zulässig. Die Ausnutzungsziffer darf um 15% erhöht werden.

Arealüberbauung

4.4 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 35

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 36

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

*Benützung von
Privateigentum*

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 des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Wohnhygiene

§ 37

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

*Wohnhygiene,
Ausrichtung der
Wohnungen*

§ 38

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: Flächen mind. 10 m²
(ausgenommen sind Küchen)

- Küchen: Flächen mind. 6 m²

- Wohnräume von Einzimmerwohnungen: Flächen mind. 18 m²

- Raumhöhe:

- Vollgeschoss mind. 2.30 m

- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m²

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (Rohlichtmass)

- Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden)

*Raummasse,
Fenstergrössen*

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen öffnenbare Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen. In Dachgeschossen sind sie in der Regel giebelseitig oder über Dachlukarnen, -gauben und dgl. zu belichten. Bei abgeschrägten Zimmern gilt die zu berücksichtigende Bodenfläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m.

³ Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch kantonale oder eidgenössische Erlasse geregelt werden.

⁴ Der Gemeinderat kann aus Ortsbildschutzgründen Abweichungen von Abs. 1 bewilligen.

§ 39

Nebenräume in Mehrfamilien- häusern

¹ Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse:

Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller 1-Zimmerwohnung	mind. 4 m ²
Keller für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfzone).

³ Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinn der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

§ 40

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 41

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Velos, Kinderwagen

§ 42

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Spielplätze

² Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.

³ Bei den Spielplätzen ist auf den Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

⁴ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 43

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind bei Mehrfamilienhäusern die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

Abfall- und Kompostieranlagen

² Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung auszuscheiden.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild und Gestaltung

§ 44

Landschafts- und Ortsbildgestaltung

Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn-, Arbeitsplatz-, ortsbauliche und landschaftliche Qualität erreicht wird.

§ 45

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 46

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

§ 47

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

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 48

¹ Die Ablagerungen von Material, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone G bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

6.2 Umweltschutz**§ 49**

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 der weiteren Umgebung zu enthalten.

Einwirkungen

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 Es sind alle zumutbaren 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.

§ 50

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge verschärfen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

6.3 Ausstattung

§ 51

Versickerung

Das im Siedlungs- und Weilergebiet anfallende, saubere Dach- und Meteorwasser ist unter Einhaltung der eidgenössischen Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten bzw. es sind entsprechende Retentionsmassnahmen vorzusehen.

7 Vollzug und Verfahren

§ 52

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

Zuständigkeiten

² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

§ 53

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

Gebühren

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 54

Aufhebung bisheriger Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:

- Bau- und Nutzungsordnung vom 31. Oktober 1995
- Bauzonenplan vom 31. Oktober 1995
- Kulturlandplan vom 31. Oktober 1995
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Katzenhalde vom 19. April 2000

9 Anhang

9.1 Liste zu den Kultur-, Schutz- und Naturobjekten

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan (blau)	Objekt	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Christkath. Kirche	Kirchgasse	93 A +B	1304
2	Röm. Kath. Kirche	Hauptstrasse	140	114
3	Pfarrspeicher	Hauptstrasse	92	607

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 24 BNO

Nr. im Plan (orange)	Objekt, gebaut um; Kurzinventar Nr.	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1.1	Wohnhaus, um 1800; 908	Schulstrasse	8	634
1.2	Bauernhaus, um 1830/40; 906	Schulstrasse	103	615
1.3	Bauernhaus, 1827; 905	Schulstrasse	100	617
1.4	Bauernhaus, 1792; 904	Rössligass	98	611
1.5	Bauernhaus (Alte Post), 1860; 903	Hauptstrasse	83	66
1.6	Röm. -kath. Pfarrhaus, 18. Jh.; 901	Kirchgasse	94	607
1.7	Bauernhaus, 1803; 902	Gassenbach	69	112
1.8	Schulhaus, 1841; 907	Schulstrasse	107	777
1.9	Bauernhaus, 1798	Schulstrasse	111	775
1.10	Fabrikhalle, 1929	Gassenbach	155	1506

Gebäude mit Volumenschutz, § 24 BNO

Nr. im Plan (pink)	Objekt, gebaut um	Strasse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
2.1	Bauernhaus, um 1800	Schulstrasse	113A + B	622

B2 Kulturobjekte, § 25 BNO

- I Wegkreuz (BZP und KLP)
- II Grenzstein (KLP)

C Kommunale Naturobjekte

Die unter Schutz gestellten Naturobjekte werden im Bauzonenplan und im Kulturlandplan mit verschiedenen Symbolen gekennzeichnet:

- Einzelbäume, Baumgruppe, Allee (BZP, KLP)
- Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze (BZP, KLP)
- Geologische Objekte (KLP)
- Aussichtspunkte (KLP)