

Gemeinde Moosleerau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand 10. Januar 2023: Vorlage kantonale Genehmigung

Mitwirkung vom: 13. Januar 2020 bis 11. Februar 2020
Vorprüfungsbericht vom: 7. April 2022
Öffentliche Auflage vom: 30. Mai 2022 bis 28. Juni 2022
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 25. November 2022

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-000388 vom 27. März 2024

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 22. Mai 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL

Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Die wesentlichen Ziele der BNO sind

- Erhaltung der Standortattraktivität als gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen
- Ermöglichung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird
- Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch im Gewerbegebiet
- Qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr
- Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des Freizeit- und Erholungsangebotes

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Bereiche für Areal-
entwicklung / bedingte
Gestaltungsplanpflicht

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan als „bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer Areale eine insgesamt bessere Gesamtlösung zu sichern. Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B und C gelten folgende Zielsetzungen:

- A Sorgfältig in steiles Gelände und in kleinteilige dörfliche Struktur eingepasste Bauten mit angemessener umgebungsgestalterischer Reaktion, kein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.
- B Sorgfältig in kleinteilige dörfliche Struktur eingepasste Bauten mit angemessener Reaktion auf Muldenlage. Der Wohnhygiene (Belichtung) ist besondere Beachtung zu schenken. Die Verschiebung der geschützten Hecke ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu prüfen.
- C Rückwärtige Erschliessung mit auf die Lärmsituation reagierender Anordnung der Gebäude.

² Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

Inventare /
Grundlagenpläne

² Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Aus- nutzung	Vollge- schosse	Gesamt- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Kernzone K	x	(3)	(15 m)	(4 m)	---	III	§ 7
Dorfzone D	(0.7)	(2)	(12.5 m)	(4 m)	---	III	§ 8
Wohnzone E WE	0.35	2	10 m	4 m	8 m	II	§ 9
Wohnzone 2 W2	0.45	2	11 m	4 m	8 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.60	2	12 m	4 m	6 m	III	§ 10
Gewerbezone G	x	---	(12 m)	4 m	---	III	§ 11
Industriezone I	---	---	vgl. § 12	x	---	IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	---	x	x	x	---	II	§ 13

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

Kernzone
K

¹ Die Kernzone K dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des Dorfzentrums mit ortsbaulichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe, ortstypisch gestalteten Aussenräumen und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe und Wohnen.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen bezüglich architektonischer Gestaltung und volumetrischer Erscheinung die bestehende Siedlungsstruktur unterstützen und ergänzen. Sie müssen zur guten Gestaltung des dörflich geprägten Dorfzentrums beitragen. Durch ortsbaulich zusammenhängende Anordnungen sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Strassenräume, Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁴ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 8

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, Landwirtschaft und Wohnen.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen sorgfältig zu gestalten und in die dörflichen Strukturen einzupassen. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken und in Randlagen zulässig, wenn keine andere zonentypische Bebauung realisiert werden kann.

⁴ Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für Gebäude bis 60 m² Gebäudefläche und 5 m Gesamthöhe können andere Dachformen gestattet werden. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁵ Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 1.0 m² Einbaugrösse sind zulässig. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁶ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 9

Wohnzonen
WE, W2

¹ Die Wohnzonen WE und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² Die Wohnzone WE bezweckt die strukturelle Erhaltung und sorgfältige Entwicklung durch kleinkörnige Gebäudeflächen und überdurchschnittliche Durchgrünung.

§ 10

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Verkaufsfläche pro Gebäude und für Gastronomie bestimmt.

§ 11

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsnutzungen sind nur als Fabrikläden bis 200 m² Verkaufsfläche pro Gebäude zugelassen.

² Die Bauten und Anlagen sind gegenüber dem offenen Landschaftsraum mit optisch wirksamen, einheimischen und standortgerechten Bepflanzungen einzupassen. Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 15%. Der Gemeinderat kann für maximal die Hälfte der Grünflächen Abweichungen bewilligen, sofern eine ökologische mindestens gleichwertige Begrünung ausgewiesen wird (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung). Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 12

Industriezone
I

¹ Die Industriezone I gliedert sich in folgende Nutzungsbereiche:

a) Industrielles und gewerbliches Zonengebiet in den Bereichen:

1. Teilbereich A für Bauten mit einer Höhenbegrenzung auf 497.30 m über Meer;
2. Teilbereich B für Bauten mit einer Höhenbegrenzung auf 491 m über Meer;

b) Landschaftsschutzbereich, umfassend:

3. Teilbereich C für Erschliessungsanlagen;
4. Teilbereich D mit Bauverbot für oberirdische Gebäude.

² Die Industriezone I ist für stark störende Gewerbe- und Produktionsanlagen und zugehörige Verkehrs- und Erschliessungsanlagen sowie für die vorgeschriebene Begrünung bestimmt.

Nutzungseinschränkungen

³ Verkaufsnutzungen sind nur als Fabrikläden bis 200 m² Verkaufsfläche pro Gebäude zugelassen.

Betriebswohnungen

⁴ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Erschliessungsbereich C

⁵ Der Erschliessungsbereich C ist für Verkehrs- und Erschliessungsanlagen, unterirdische Bauten und Anlagen sowie für die vorgeschriebene Begrünung und allfällige Einzäunungen oder anderweitige Geländesicherungsmaßnahmen bestimmt.

Teilbereich D

⁶ Der Teilbereich D ist bestimmt für Grünflächen und Ruderalflächen. Oberirdische Gebäude sind nicht zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit einer Humus- und Erdschicht von mindestens 0.80 m Stärke zu überdecken.

⁷ Überschreitungen bei den Höhenbegrenzungen können für einzelne technisch bedingte Anlageteile, die optisch nur unbedeutend in Erscheinung treten, gestattet werden, wenn keine anderweitigen technischen Alternativlösungen zur Verfügung stehen.

Einordnung, Umgebungsgestaltung

⁸ Kubische Gliederung, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und die Begrünung haben den Ansprüchen der exponierten landschaftlichen Lage in der Endmoräne Rechnung zu tragen.

⁹ Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 15%. Die Begrünung der Umgebung hat nach dem Konzeptplan zu erfolgen und ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen. Es sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen.

§ 13

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen auf Arealen mit umgebender Dorfzone ist eine gute Einfügung ins Ortsbild notwendig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion 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 Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

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 Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzonen
Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstungen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzonen	Erhaltung und Entwicklung von auf die Standorte angewiesenen Tier- und Pflanzengemeinschaften.	Alles unterlassen, was die Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen kann.
Magerwiese	Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15 Juni.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und 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 zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 AWaV).

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Kulturlandplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	dunkelgrün

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Kulturlandplan
Reservat	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung mit Ausnahme von Eingriffen im Interesse der Schutzziele	R
Altholzinsel Eichholz	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung mit Ausnahme von Eingriffen im Interesse der Schutzziele. Vorbehalten sind Regelungen gemäss Vereinbarung	A
Feucht- und Nassstandort Gründel	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	blau

§ 18

Landschaftsschutzzone

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

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

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Hochwasserschutz, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 19

Freihaltezone Hochwasser entlang der Suhre

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser 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 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.

§ 20

Gewässerraumzone ¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Ausdehnung der Gewässerraumzone gilt gemäss Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan.

⁴ Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen.

§ 21

Gewässerabstand ausserhalb Bauzonen

¹ Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen bei offenen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 22

Wildtierkorridor

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan bezeichneten Bereiche sind Bauten und Anlagen nur soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors ungeschmälert erhalten bleibt. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für fest installierte und dauerhafte Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

3.5 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	- Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) - Vielfältiger Übergangsbereich Wald / Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen - Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird
Hochstammobstbestände		- Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr); Nussbäume immer durch solche der gleichen Gattung - Neu- und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen ab vier Bäumen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge
Einzelbäume	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- Den vorgelagerten Bewuchs so zurückschneiden, dass die zu schützende Aussicht nicht ungebührlich beeinträchtigt wird.
Materialaufschluss	- Sicht und Zugänglichkeit	- Das Objekt ist periodisch vor dem Überwachsen zu schützen

³ Die im Bauzonenplan bezeichnete Hecke Nr. 3.4-35 kann innerhalb der Parzelle Nr. 593 innerhalb des in der Wohnzone W2 gelegenen Bereichs umgelegt werden.

§ 24

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 25

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Brunnen, Grenzstein, Steinbogenbrücke, historische Verkehrswege) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

4.1 Ausnützung

§ 26

Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsbe-
rechnung nicht angerechnet.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile
ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine hei-
zungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus ge-
währt. Der Nutzungsbonus beträgt 10% der anrechenbaren Geschoss-
fläche der Wohneinheit und max. 16 m²; über diese Masse hinausge-
hende Flächen sind an die Geschossfläche anzurechnen.

³ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt er-
heblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zu-
künftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht
werden kann.

4.2 Abstände

§ 27

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für neue oberirdische Gebäude ein Ab-
stand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie
bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis
auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung zu keinen nennenswerten
Auswirkungen auf das Kulturland führt. Diese Abstände können weder
aufgehoben noch reduziert werden.

² Gegenüber dem Kulturland ist für Einfriedigungen und Stützmauern ein
Abstand von 60 cm einzuhalten.

§ 28

Gebäudeabstand ge-
genüber bestehenden
Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzab-
stand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig
erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand,
nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygie-
nischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 29

Strassenabstand
Stützmauern
Böschungen
Parkfelder

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 30

Wärmepumpen,
ausser aufgestellt

¹ Ausser aufgestellte Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 4 m aufweisen.

4.4 Arealüberbauung

§ 31

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WE, W2 und WG2 zulässig. Sie müssen eine zusammenhängende anrechenbare Landfläche von mind. 2'000 m² aufweisen und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllen.

² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird. Gegenüber Nachbargrundstücken dürfen die Abstände und Höhen zu keiner übermässigen Beeinträchtigung führen.

4.5 Messweise

§ 32

Abgrabungen

¹ Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 8 m (z.B. für Garagen und Erschliessungsanlagen) breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

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

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

5.2 Wohnhygiene

§ 34

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ 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.

§ 35

Garten-, Terrassen-
und Balkonflächen

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

² In der Dorfzone und der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 36

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

¹ 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.

5.3 Ausstattung

§ 37

Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

³ Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

⁴ Der Garagenvorplatz muss dem einzustellenden Fahrzeug Raum bieten. Die minimale Tiefe beträgt 5.50 m.

§ 38

Velos

¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm, die als Richtlinie gilt.

² In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 39

Entsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

§ 40

Spiel- und
Gemeinschaftliche
Aufenthaltsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 41

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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 einfordern
- c) in empfindlicher Umgebung (z.B. am Siedlungsrand) sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 42

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. In landschaftlich exponierten Lagen kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben.

² Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorf- und Kernzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen. Bei Garagen, Velounterständen, Kleinstbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und begehbaren Terrassen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

§ 43

Aussenraum-
gestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Das Terrain darf den benachbarten Liegenschaften angepasst werden. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In einem Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzen, die gemäss Info-Flora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.

³ Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

§ 44

Elementarereignisse

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden, soweit dies verhältnismässig ist.

6.2 Umweltschutz

§ 45

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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 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.

§ 46

Material- ablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Industrie- und Gewerbezone und, in begründeten Fällen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, in den Mischzonen bewilligt werden.

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

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 47

Zuständigkeit

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.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

§ 48

Gebühren-
reglement

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

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 49

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 30. August 2006
- b) der Bauzonenplan vom 30. August 2006
- c) der Kulturlandplan vom 30. August 2006

§ 50

Übergangsrecht

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

Zusammenstellung der Schutzzonen (§ 16 BNO)

Naturschutzzonen im Kulturland § 16	
Magerwiesen	
3.1-1	Magerwiese Büel
3.1-5	Magerwiese Holzmatt
3.1-6	Magerwiese Weidboard Chilacher
3.1-7	Magerwiese Scheibenstand
3.1-8	Magerwiese Heimehool
3.1-9	Magerwiese Wegbord Heimehool
3.1-11	Magerwiese Grube Lützelau
3.2-1	Magerwiese Gründelweiher
Naturschutzzonen	
3.1-2/3	Naturschutzzone Büel
3.1-4	Naturschutzzone Rütiberg
3.1-10	Naturschutzzone Lützelau
2.2-1	Naturschutzzone Gründelweiher
3.4-28	Naturschutzzone Entwässerungsgraben

Zusammenstellung der Schutzobjekte (§ 23, 24, 25 BNO)

Naturobjekte § 23		
Hecken, Feld- und Ufergehölz		in Bauzone
3.4-2	Hecke Ausserdorfstrasse	x
3.4-3	Hecke Dorfbach	x
3.4-4	Hecke Moräne 1 (Parz. 640)	x
3.4-5	Hecke Moräne 2	x
3.4-8	Hecke Wallhaist 2	
3.4-9	Hecke Holzmatt	
3.4-10	Hecke Hinter Grabe	
3.4-11	Hecke Büel 1	
3.4-12	Hecke Niggistüeler	
3.4-13	Hecke Chappelenacher 1	
3.4-14	Hecke Chappelenacher 2	
3.4-15	Hecke Leimenweg	
3.4-17	Hecke Schliiffstei	
3.4-18	Hecke Teuffe	
3.4-19	Hecke Chilacher 1	
3.1-6	Hecke Chilacher 2	
3.4-23	Hecke Luzernerstrasse 1	
3.4-24	Hecke Gründelstrasse	
3.4-25	Hecke Luzernerstrasse 2	
3.4-26	Hecke Gründel 1	
3.4-27	Hecke Gründel 2	
3.4-28	Hecke Gründel 3	
3.4-29	Hecke Stöckler	
3.4-30	Hecke Heimehool 1	
3.4-31	Hecke Heimehool 2	
3.4-32	Hecke Heimehool 3	
3.4-33	Hecke Heimehool 4	
3.4-34	Hecke Burghalde 1	x
3.4-35	Hecke Burghalde 2 (vgl. § 23 Abs.3 BNO)	x
3.4-36	Hecke Burghalde 3	
3.4-37	Hecke Bängel 1	
3.4-38	Hecke Bängel 2	
3.4-39	Hecke Bängel 3	
3.4-40	Hecke Sunnhalde	
3.4-41	Hecke Lützelau 1	

3.4-42	Hecke Lützelau 2	
3.4-43	Hecke Lützelau 3	
3.4-46	Hecke Berg	
3.4-47	Hecke Engi 1	
3.4-48	Hecke Engi 2 (früher Wald)	
3.3-1	Hecke Wallhaist 1	x
3.3-2	Hecke Sonnenweg	x
3.3-3	Hecke Büel 2	
3.3-5	Hecke Chilacher 3	
2.1-2	Ufergehölz Gründelbach	
Besondere Waldränder		
3.3-6	Waldrand Chilacher	
3.3-7	Waldrand Schiiffstei	
Weiher innerhalb Waldareal		
2.2-1	Gründelweiher	
Geologische Objekte		
3.7-1	Materialaufschluss Rossügge	
Aussichtspunkte		
3.8-1	Aussichtspunkt Russerain	
3.8-2	Aussichtspunkt Chappelenacher	
3.8-3	Aussichtspunkt Musterplatz	

Gebäude mit Substanzschutz § 24	
MOO901	Bauernhaus (1894), Parzelle Nr. 40
MOO905	Speicher, Parzelle Nr. 43
MOO906	Schulhaus (1930/31), Parzelle Nr. 101
Kulturobjekte § 25	
MOO902	Brunnen beim Gasthof Sternen (1860)
MOO903A	Grenzstein
MOO903B	Grenzstein
MOO903C	Grenzstein
MOO903D	Grenzstein
MOO903E	Grenzstein
MOO903F	Grenzstein
MOO904	Steinbogenbrücke über dem Gründelbach (1826)
AG 36.0.1	Historischer Verkehrsweg (IVS Nr. AG 36.0.1)