



Kanton Aargau
Gemeinde Oftringen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teilrevision Nutzungsplanung «Deckel-Areal»

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 11. August 2022 bis 12. September 2022

Vorprüfungsbericht vom 29. September 2022

Öffentliche Auflage vom 3. November 2022 bis 2. Dezember 2022

Von der Einwohnergemeindeversammlung festgesetzt am 30. März 2023

Der Gemeindevorsteher



Der Gemeindevorsteher

Genehmigungsvermerk:

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

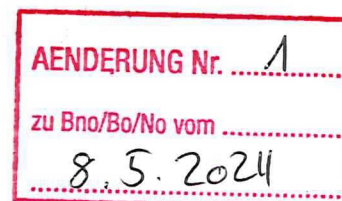
Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-000564 vom 8. Mai 2024

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 26. Juni 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU



11. April 2023

Gemeinde Oftringen

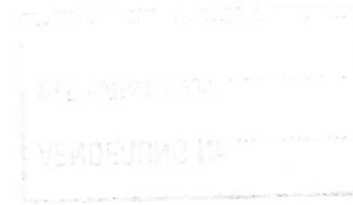
Lesehilfe:

Standardtext:

Bestehende Textpassagen

Roter Text gestrichen:

~~Streichungen am bestehenden Text~~



Teilrevision Nutzungsplanung «Deckel-Areal»

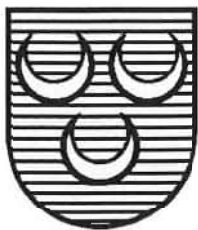


Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

§ 20

Arbeitszone A2

- ¹ Die Arbeitszone A2 ist für Bauten und Anlagen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt.
- ² Nicht zulässig sind Verteil- und Logistikzentren, permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen, Sport- und Freizeitanlagen mit einem grossen Bedarf an Freiflächen sowie Hotels und Gastgewerbebetriebe. Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m² Nettoladenfläche pro Verkaufsgeschäft für überwiegend vor Ort produzierte Waren sind zulässig.
- ³ Wohnungen müssen betriebsnotwendig sein und sind nur für Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ⁴ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Umgebungsgestaltung, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbezonon gelten deren Abstandsvorschriften.
- ⁵ ~~In der Zone A2 gelten im Gebiet «An der Wigger» folgende zusätzliche Bestimmungen:~~
 - ~~— Eine zweckmässige Erschliessung für das ganze Gebiet, unter Berücksichtigung der Wiggertalstrasse, ist sicherzustellen. In einem Baugesuch ist nachzuweisen, wie mit dem Bauvorhaben auch für dahinter liegende Grundstücke eine zweckmässige Erschliessung ermöglicht wird.~~
 - ~~— Erschliessungs- und Parkieranlagen sind rationell und flächensparend anzuordnen.~~
 - ~~— Der Bereich entlang der Wigger ist mit ökologisch wertvollen Grünbereichen naturnah zu gestalten und auf die benachbarte Uferbestockung abzustimmen.~~
- ⁶⁵ In den Abbaugebieten «Aeschwuhstrasse» und «Nigglishäuser» sind das Ausschöpfen der Kiesvorkommen im Umfang der Abbaubewilligungen sowie anschliessende Rekultivierungsarbeiten und Auffüllungen zulässig.
- ⁶⁶ In Abweichung zu Abs. 2 sind innerhalb des im Zonenplan als «Standort mit erhöhtem Güterverkehr» bezeichneten Gebiets Lagerbetriebe, Transport- und Verkehrsbetriebe bis maximal 300 Fahrten (150 Zu- und 150 Wegfahrten) pro Tag zulässig. Einschränkungen der Fahrtenzahl aufgrund übergeordneter Vorgaben (Verkehrssicherheit, Lufthygiene, Lärmschutz usw.) bleiben vorbehalten.
- ⁶⁷ Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind soweit sinnvoll mit standortheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 63.



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GEMEINDE OFTRINGEN

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 19.01.2018 bis 19.02.2018

Vorprüfungsbericht vom 07.07.2020, 16.09.2021 (Rückweisungsanträge) und 09.06.2022 (Rückweisungsanträge)

Öffentlich aufgelegt vom 08.10 – 09.11.2020, vom 01.11. – 30.11.2021 (Rückweisungsanträge) und vom 23.06. – 25.07.2022 (Rückweisungsanträge)

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 29.03.2022 und am 08.09.2022 (§ 44a)

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG



Der Gemeindegammann



Der Gemeindegammann

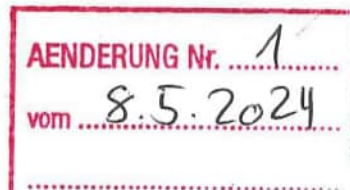
Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-000563 vom 8. Mai 2024
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 27. Juni 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5

2. Raumplanung

§ 3	Planungsgrundsätze	5
-----	--------------------	---

3. Gestaltungspläne

§ 4	Gestaltungsplanpflicht	6
§ 5	Gestaltungsplangebiet „Kernzone“	6
§ 6	Gestaltungsplangebiet „Oberfeld“	7
§ 7	Gestaltungsplangebiet „Hagmannstrasse“	8
§ 8	Gestaltungsplangebiet „Waldpark“	8
§ 9	Gestaltungsplangebiet „Säliblick“	9
§ 10	Gestaltungsplangebiet „Wirtshüsli“	9
§ 11	Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen	10
§ 12	Höhere Bauten in Arbeitszonen	11
§ 13	Weitere Planungsinstrumente	11

4. Zonenvorschriften

4.1 Bauzonen

§ 14	Bauzonen	12
§ 15	Kernzone K	13
§ 16	Wohnzonen W2, W3 und W4	14
§ 17	Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG4	14
§ 18	Spezialzone Autobahnanschluss SPA	15
§ 19	Arbeitszone A1	15
§ 20	Arbeitszone A2	16
§ 21	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	17
§ 22	Pflanzgartenzone PG	18

4.2 Landwirtschaftszonen

§ 23	Landwirtschaftszone LW	18
§ 24	Speziallandwirtschaftszone	18
§ 25	Bauten in der Landwirtschafts- und Speziallandwirtschaftszone	19

4.3 Schutzzonen

§ 26 Naturschutzzone im Kulturland	19
§ 27 Naturschutzzone Wald	21
§ 28 Uferschutzzone US	22

4.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29 Empfindliche Lagen	23
§ 30 Gewässerraum und Gewässerraumzone	23
§ 31 Hochwassergefahrenzone	24
§ 32 Freihaltezone Hochwasser	25
§ 33 Oberflächenwasserschutz	25
§ 34 Landschaftsschutzzone	26
§ 35 Wildtierkorridor	26

4.5 Schutzobjekte

§ 36 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung	27
§ 37 Kulturobjekte und historische Verkehrswege	27
§ 38 Naturobjekte	28

4. Definitionen und innere Siedlungsentwicklung

§ 39 Nicht, mässig und stark störende Betriebe	29
§ 40 Nettoladenfläche	29
§ 41 Ausnützungsziffer	29
§ 42 Optimale Baulandnutzung	30
§ 43 Ausnützungsbonus	30
§ 44 Innenentwicklung	30
§ 44a Mehrlängenzuschlag, Mehrhöhenzuschlag	31
§ 45 Abstand gegenüber dem Kulturland	31
§ 46 Arealüberbauungen	31

6. Bauvorschriften

6.1 Baureife, Erschliessung

§ 47 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	32
---	----

6.2 Technische Bauvorschriften und Ausstattung

§ 48 Allgemeine Anforderungen	32
§ 49 Ausrichtung und Organisation von Wohnungen	33
§ 50 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	33
§ 51 Spielgeräte, Kinderwagen	34
§ 52 Spielplätze	34

§ 53 Entsorgungseinrichtungen	34
§ 54 Parkplätze	35
§ 55 Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen	35
§ 56 Parkleitsystem	36
§ 57 Mobilitätskonzept	36
§ 58 Parkplatzreglement	37
§ 59 Öffentlich zugänglicher Raum	37

7. Schutzvorschriften

§ 60 Allgemeine Anforderungen	38
§ 61 Freiraumentwicklung	38
§ 62 Dachgestaltung	39
§ 63 Umgebungsgestaltung, Stützmauern, Böschungen	39
§ 64 Einwirkungen	40
§ 65 Mobilfunkantennen	41

8. Vollzug und Verfahren

§ 66 Zuständigkeit	41
§ 67 Reglemente	41
§ 68 Abgabesatz bei Einzonungen	41

9. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 69 Übergangsbestimmungen	42
§ 70 Aufhebung bisherigen Rechts	42

Anhang

Kantonale Denkmalschutzobjekte	43
Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung gemäss Bauinventar (§ 36 BNO)	43
Kulturobjekte und historische Verkehrswege (kommunal) (§ 37 BNO)	44
Naturschutzzonen im Kulturland (§ 26 BNO)	46
Naturschutzzone Wald (§ 27 BNO)	46
Naturobjekte (§ 38 BNO)	47

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 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 und die sparsame Verwendung des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan (1:2'500), der Kulturlandplan (1:5'000) und der Spezialplan Hochwasserschutz (1:7'500) sind Bestandteile dieser BNO. Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Planwerke können bei den Dienstleistungsbetrieben der Gemeinde Oftringen eingesehen werden.

⁵ Die in dieser BNO verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2. Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Das behördenverbindliche Entwicklungskonzept sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.

² Der Siedlungsentwicklung und -umstrukturierung ist in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Zentrum und den Entwicklungsgebieten
- der Aufwertung von Aussenräumen
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen
- der ökologisch wertvollen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

³ Die Gemeinde Oftringen legt Wert auf eine hochwertige Siedlungs- und Wohnqualität. Die Baukultur hat einen hohen Stellenwert. Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁶ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁷ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

⁸ Auch für Bauten in der Arbeitszone gilt der Grundsatz der Innenentwicklung und das Ziel einer hohen Arbeitsplatzintensität.

3. Gestaltungspläne

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

² Die Baubewilligungsbehörde kann temporäre Zwischennutzungen mit einer Nutzungsdauer von maximal 5 Jahren auch ohne die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans bewilligen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

³ Im Rahmen von Gestaltungsplänen wird eine Erhöhung der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe um 3.50 m bewilligt, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Unter den gleichen Voraussetzungen ist in den südlich der Nationalstrasse A1 gelegenen und an die Kantonsstrasse K 104 angrenzenden Arbeitszonen A1 sowie in den Wohn- und Gewerbezone WG4 eine Erhöhung der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe um 6.50 m zulässig.

⁴ Der Gemeinderat kann bei allen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten als Grundlage des Gestaltungsplans ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgehendes und wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept) verlangen. Das Richtprojekt bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5

Gestaltungsplangebiet
„Kernzone“

¹ Die Gestaltungsplanpflicht in der Kernzone bezweckt eine Bebauung nach einem Gesamtkonzept zur Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Ortszentrums unter Einbezug der Gemeinde.

² Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- dem Gesamtkonzept entsprechende Überbauung,
- eine lagegerechte Dichte (Richtwert 120 E/ha),
- grosse Nutzungsvielfalt an den publikumsorientierten Lagen,
- ein Mindestwohnanteil von 70%,
- hohe Wohn-, Gestaltungs- und Aussenraumqualität,
- Bereiche mit kinder-, jugend- und altersgerechten, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen,
- Aufwertung des Strassenraumes entlang der Basler-, Luzerner- und Zürichstrasse,
- rückwärtige Erschliessungen mit gemeinsamen Tiefgaragen,
- auf angestrebte Nutzungsvielfalt abgestimmte Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Aussenraum,
- Bezug der öffentlichen Aussenräume und Langsamverkehrsbeziehungen zur ÖV-Drehscheibe und der zukünftigen SBB-Haltestelle.

³ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne innerhalb der Kernzone ist zulässig, wenn damit eine sinnvolle Etappierung mit städtebaulich begründeten Einheiten entsteht und dem Gesamtkonzept der Zentrumsentwicklung entsprochen wird.

§ 6

Gestaltungsplangebiet
„Oberfeld“

¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Oberfeld» bezweckt die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit einer ansprechenden Dichte und Struktur nach einem Gesamtkonzept.

² Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- Sicherstellen der Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz,
- gute städtebauliche Gesamtlösung zur Schaffung einer Überbauung mit hoher Qualität und lagegerechter Dichte; Erreichen einer Minstdichte von 100 Einwohner/ha,
- Aufzeigen einer auf die Rekultivierungsmassnahmen abgestimmten Etappierung,
- hohe Durchlässigkeit, insbesondere Schaffung einer öffentlichen Nord-Süd-Verbindungsachse für den Langsamverkehr,
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
- hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung der umgebenden Freiräume,
- Energiekonzept, welches eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

³ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird und eine plausible Etappierung aufgezeigt werden kann.

§ 7

Gestaltungsplangebiet
„Hagmannstrasse“

¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Hagmannstrasse» bezweckt den Bau einer durchgrünerten, landschaftlich gut eingepassten und qualitätsvollen Überbauung mit einer ansprechenden Dichte und Struktur.

² Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- Schaffung einer Überbauung mit hoher Qualität und lagegerechter Dichte; Erreichen einer Minstdichte von 100 Einwohner/ha,
- behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Aussenräumen in die landschaftliche und ortsbauliche Situation,
- Sicherstellen der Erschliessung, Berücksichtigung und Einbindung der Bahnhofstestelle Küngoldingen,
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen,
- hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung der umgebenden Freiräume, angemessener Umgang mit dem Siedlungsrand.

§ 8

Gestaltungsplangebiet
„Waldpark“

¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Waldpark» bezweckt den Bau einer durchgrünerten, landschaftlich gut eingepassten und qualitätsvollen Wohnüberbauung an privilegierter Aussichtslage nach einem Gesamtkonzept.

² Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- erhöhte Anforderungen an die Architektur wie eine gute volumetrische Ausbildung, Gestaltung und Materialisierung,
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, parzellenübergreifende unterirdische Sammelgaragen,
- mit grosszügigen Übergangsbereichen zwischen Siedlungs- und Waldgrenze und mit sorgfältiger Gestaltung und Bepflanzung eine gute Gesamtwirkung erreichen,
- Aussenraumkonzept, welches zu einer hohen Siedlungsqualität beiträgt und auch ökologischen Ansprüchen genügt,
- Energiekonzept, welches die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 39 BauV erfüllt.

³ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist nicht zulässig.

§ 9

Gestaltungsplangebiet
„Säliblick“

¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Säliblick» bezweckt den Bau einer durchgrünzten, landschaftlich gut eingepassten und qualitätsvollen Überbauung nach einem Gesamtkonzept.

² Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- Schaffung einer Wohnüberbauung mit hoher Qualität und lagegerechter Dichte; Erreichen einer Minstdichte von 100 Einwohner/ha,
- erhöhte Anforderungen an die Architektur wie eine gute volumetrische Ausbildung und Materialisierung,
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, unterirdische Sammelgaragen,
- Ersatz der bestehenden Gebäude durch Neubauten gemäss Abs. 3,
- Aussenraumkonzept, welches zu einer hohen Siedlungsqualität beiträgt und auch ökologischen Ansprüchen genügt,
- Energiekonzept, welches die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 39 BauV erfüllt.

³ Ersatzneubauten bestehender Gebäude dürfen im Rahmen des Gestaltungsplanes von der Grundzonierung abweichen:

- Gesamthöhe bis max. 22 m
- Ausnützungsziffer 1.0 (Richtwert)

⁴ Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgehendes und wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept) mit der erforderlichen Zustimmung durch den Gemeinderat. Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist nicht zulässig.

§ 10

Gestaltungsplangebiet
„Wirtshüsli“

¹ Das Gestaltungsplangebiet «Wirtshüsli» bezweckt eine auf die Lage an der K 104 abgestimmte Überbauung mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen.

² Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:

- qualitativ hochwertige Architektur und ökologisch wertvolle Freiräume,
- städtebauliche Reaktion auf die K 104 mit entsprechender Volumenverteilung und Setzung der Bauten entlang der K 104 (Schliessung des Strassenraumes). Für die erste Bautiefe entlang der K 104 (ca. 30 m) gelten folgende Auflagen:
 - Gebäudeorientierung und -gestaltung sowie Anlagen und Freiräume sind nachweislich in Bezug zum Strassenraum der K 104 zu setzen,
 - Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden,
 - in den Erdgeschossen sind Wohnnutzungen nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, unterirdische Sammelgaragen.

§ 11

Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen

¹ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Eignungsgebiete für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen zulässig. Die Zulässigkeit von Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Ein zugrundeliegendes Richtprojekt ist in einem qualitätsfördernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten.

² Die maximale Fassadenhöhe für Höhere Bauten beträgt 30 m gemäss Bauzonenplan. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere:

- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf,
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und der Definition öffentlicher Räume,
- eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Strassen bzw. platzorientierten Fassaden gegenüber öffentlichen Räumen.

§ 12

¹ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet (Eignungsgebiete für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen zulässig. Mit einem Fachbericht ist nachzuweisen, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind. Die Beurteilung hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Umfeld zu umfassen. Insbesondere sind folgende Punkte nachzuweisen bzw. zu berücksichtigen:

- eine städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 30 m. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig,
- eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, eine optimale Volumenverteilung und angemessene Materialisierung,
- einen Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Umfeld,
- ein Aussenraumkonzept,
- eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
- ein Mobilitätskonzept, das für das gesamte Areal aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

§ 13

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² In einem Freiraumkonzept zeigt der Gemeinderat auf, wie der siedlungsinterne Freiraum über das gesamte Gemeindegebiet aufgewertet werden kann.

³ Weitere Planungsinstrumente wie Richtpläne, Konzepte und Leitbilder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete dienen als Grundlagen und zur Orientierung über Planungsziele.

⁴ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

4. Zonenvorschriften

4.1 Bauzonen

§ 14

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Zonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe (m) ²⁾	Gesamthöhe (m)	Grenzabstand (m)	max. Gebäudelänge (m)	Innenentwicklung gemäss § 44 ³⁾				Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
								min. Grundstücksfläche (m ²)	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe (m)			
Kernzone K	---	---	3	10.50 ⁵⁾	14.00 ⁵⁾	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 15
Wohnzone W2	0.40 ³⁾	---	2	7.00 ³⁾	10.00 ³⁾	4.00	30.00	750	0.60	3	10.00	20.00	II ¹⁾	§ 16
Wohnzone W3	0.60 ³⁾	---	3	9.50 ³⁾	13.00 ³⁾	5.00	50.00	1'000	0.80	4	13.00	30.00	II ¹⁾	§ 16
Wohnzone W4	0.80 ³⁾	---	4	12.50 ³⁾	16.00 ³⁾	6.00	50.00	1'000	1.00	5	16.00	---	II ¹⁾	§ 16
Wohn- / Gewerbe- zone WG3	0.70 ³⁾	---	3	10.50 ³⁾	14.00 ³⁾	5.00	50.00	1'000	0.90	4	14.00	30.00	III	§ 17
Wohn- / Gewerbe- zone WG4	0.90 ³⁾	---	4	13.50 ³⁾	17.00 ³⁾	6.00	---	1'000	1.10	5	17.00	---	III	§ 17
Spezialzone Autobahn- anschluss SPA	0.75	10%	---	15.00 ⁶⁾	15.00 ⁶⁾	6.00 ⁶⁾	⁴⁾	---	---	---	---	---	III	§ 18
Arbeitszone A1	---	10%	---	15.00 ⁵⁾	15.00 ⁵⁾	⁴⁾	⁴⁾	---	---	---	---	---	III	§ 19
Arbeitszone A2	---	10%	---	20.00 ⁵⁾	20.00 ⁵⁾	⁴⁾	⁴⁾	---	---	---	---	---	IV	§ 20
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	---	---	---	⁴⁾	⁴⁾	⁴⁾	⁴⁾	---	---	---	---	---	II ¹⁾ /II I	§ 21
Pflanzgar- tenzone PG	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 22
Uferschutz- zone US	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 28

¹⁾ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

²⁾ Ermittlung Fassadenhöhe:

- Bei Firstdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen.
- In der Ebene bzw. wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von $\leq 10\%$ aufweist, gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe.
- Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10% übersteigt, ist bei Flach- und Pultdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen. Die Fassadenhöhe kann um 1.80 m erhöht werden.

³⁾ Mit Ausnahme der «empfindlichen Lagen» und «empfindlichen Hanglagen» gemäss § 29 können in den Wohnzonen W2, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 die Vollgeschosszahl, die Fassadenhöhe und die Ausnützungsziffer gemäss § 44 erhöht werden.

⁴⁾ Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere der Einpassung ins ortsbauliche Umfeld sowie der Immissions-, Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

⁵⁾ Richtwerte. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen, sofern der Zonenzweck und angrenzende Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen nicht beeinträchtigt werden.

⁶⁾ Richtwerte, siehe § 18 Abs. 3.

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird oder sich aus ortsbaulicher Sicht keine anderen Auflagen ergeben.

§ 15

Kernzone K

¹ Die Kernzone K ist für Geschäfts-, Laden-, Büro- und Wohnbauten bestimmt. Angestrebt wird eine lebendige, dem Charakter eines Ortskerns entsprechende Mischung verschiedener Nutzungen mit einem hohen Anteil publikumsintensiver Betriebe. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.).

² Im Rahmen der generellen Richtwerte gemäss § 14 werden das Mass der Nutzung sowie die Bebauung und Erschliessung innerhalb der Kernzone ausschliesslich durch Gestaltungspläne geregelt.

³ Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 16

Wohnzonen W2, W3
und W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.) sowie flächenintensives Gewerbe wie z.B. Automärkte.

§ 17

Wohn- und Gewerbebezonen
WG3 und WG4

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 sind für Mehrfamilienhäuser, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Bauten mit gemischter Nutzung Gewerbe/Dienstleistungen/Wohnen sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.). Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig:

- in allen Wohn- und Gewerbebezonen: bis 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche},
- nördlich der Nationalstrasse A1 und nur entlang und mit Anschluss an die K 104: bis 3'000 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro räumlichverkehrliche Einheit, welche über einen bestehenden Anschluss (rückwertige MIV-Erschliessung) an das übergeordnete Strassennetz erschlossen wird,
- südlich der Nationalstrasse A1 und nur entlang und mit Anschluss an die K 104: Verkaufsnutzungen für den Autohandel bis 3'000 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro räumlich-verkehrliche Einheit, wobei Aussenverkaufsflächen nicht zulässig sind, sondern unter Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung ins Gebäude integriert werden müssen.

Der Gemeinderat kann spezifische, auf die Situation bezogene Auflagen erlassen.

² Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

³ Für die erste Bautiefe entlang der K 104 (ca. 30 m) sind Gebäudeorientierung und -gestaltung sowie Anlagen und Freiräume nachweislich in Bezug zum Strassenraum der K 104 zu setzen. Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden. Anlagen und Gestaltungselemente mit Barrierewirkung gegenüber dem Strassenraum sind zu verhindern. In den Erdgeschoss sind Wohnnutzungen nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.

⁴ Für die nördlich der Nationalstrasse A1 gelegenen und an die Kantonsstrasse K 104 angrenzenden Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 gilt im Bereich einer Bautiefe von ca. 30 m ein Mindestwohnanteil von 30 %.

⁵ Für die erste Bautiefe entlang folgender Strassenabschnitte haben die Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mind. 4 m aufzuweisen:

- Knoten Kreuzstrasse / Neuquartier via Kreuz- und Oberfeldstrasse zum Knoten Oberfeld- / Zürichstrasse,
- Zürichstrasse: Kreisel Parkstrasse bis Knoten Oberfeld- / Zürichstrasse.

⁶ Im Abbaugebiet «Oberfeld» sind Rekultivierungsarbeiten und Auffüllungen zulässig.

§ 18

Spezialzone Autobahn-
anschluss SPA

¹ Die Spezialzone Autobahnanschluss SPA ist für Dienstleistungsbetriebe aller Art, Gewerbe und Wohnungen bestimmt.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Eine darüber hinaus gehende Wohnnutzung ist im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

³ Die zulässigen Gebäudehöhen und Abstände werden vom Gemeinderat nach gestalterischen Gesichtspunkten bestimmt. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Massvorschriften der Zone WG3.

⁴ Fachmärkte für den Verkauf von Gütern des aperiodischen Bedarfs sind zulässig. Für die gesamte Zone SPA gilt ein Gesamtkontingent für entsprechende Verkaufsflächen (inkl. solche im Freien) von maximal 50'000 m², welches proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche auf die einzelnen Teilareale verteilt wird. Durch Dienstbarkeitsvertrag können Teilkontingente innerhalb der SPA verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Nicht zulässig sind Verkaufsbetriebe und Einkaufszentren für den Verkauf von Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3'000 m² pro Anlage. Die Summe dieser Verkaufsflächen darf in der Zone SPA insgesamt maximal 5'000 m² betragen.

⁵ Um eine übermässige Verkehrs- und Umweltbelastung zu vermeiden, sind die Nutzungen innerhalb der SPA so zu wählen und allenfalls zu limitieren, dass pro 1'000 m² anrechenbare Grundstücksfläche maximal 9 Fahrzeuge/h auf das öffentliche Strassennetz ausfahren. Bis zu 1/3 der Teilkontingente können durch Dienstbarkeitsvertrag innerhalb der SPA verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat kann die Erhöhung von Teilkontingenten um maximal 30 % bewilligen, wenn dadurch die Spitzenbelastung der K104 aufgrund sich ergänzender Nutzungskombinationen oder verschobener Benützungsspitzen nicht erhöht wird.

§ 19

Arbeitszone A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für Bauten und Anlagen von wertschöpfungsintensiven Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit einer hoher Arbeitsplatzdichte bestimmt.

² Nicht zulässig sind Verteil- und Logistikzentren, permanente Abstell- und Lagerflächen, welche nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen, sowie Sport- und Freizeitanlagen mit einem grossen Bedarf an Freiflächen. Es sind Kinos bis maximal 800 Sitzplätze zulässig. Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m² Nettoladenfläche pro Verkaufsgeschäft für überwiegend vor Ort produzierte Waren sind zulässig. Für Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen kann der Gemeinderat entsprechende, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen erlassen (Mobilitätskonzept/-management).

³ Unter Vorbehalt von Abs. 4 ist pro Betrieb eine Wohnung für Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ In den südlich der Nationalstrasse A1 gelegenen und an die Kantonsstrasse K 104 angrenzenden Arbeitszonen A1 ist im Bereich einer Bautiefe von ca. 30 m ein Wohnanteil von max. 30 % zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind. Nicht zulässig ist in diesen Bereichen die Nutzung der Erdgeschosse für Wohnzwecke.

⁵ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Umgebungsgestaltung, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁶ Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind soweit sinnvoll mit standortheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 63.

§ 20

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Bauten und Anlagen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt.

² Nicht zulässig sind Verteil- und Logistikzentren, permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen, Sport- und Freizeitanlagen mit einem grossen Bedarf an Freiflächen sowie Hotels und Gastgewerbebetriebe. Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m² Nettoladenfläche pro Verkaufsgeschäft für überwiegend vor Ort produzierte Waren sind zulässig.

³ Wohnungen müssen betriebsnotwendig sein und sind nur für Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Umgebungsgestaltung, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen gelten deren Abstandsvorschriften.

⁵ In der Zone A2 gelten im Gebiet «An der Wigger» folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Eine zweckmässige Erschliessung für das ganze Gebiet, unter Berücksichtigung der Wiggertalstrasse, ist sicherzustellen. In einem Baugesuch ist nachzuweisen, wie mit dem Bauvorhaben auch für dahinter liegende Grundstücke eine zweckmässige Erschliessung ermöglicht wird.
- Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind rationell und flächensparend anzuordnen.
- Der Bereich entlang der Wigger ist mit ökologisch wertvollen Grünbereichen naturnah zu gestalten und auf die benachbarte Uferbestockung abzustimmen.

⁶ In den Abbaugebieten «Aeschwahrstrasse» und «Nigglishäuser» sind das Ausschöpfen der Kiesvorkommen im Umfang der Abbaubewilligungen sowie anschliessende Rekultivierungsarbeiten und Auffüllungen zulässig.

⁷ In Abweichung zu Abs. 2 sind innerhalb des im Zonenplan als «Standort mit erhöhtem Güterverkehr» bezeichneten Gebiets Lagerbetriebe, Transport- und Verkehrsbetriebe bis maximal 300 Fahrten (150 Zu- und 150 Wegfahrten) pro Tag zulässig. Einschränkungen der Fahrtenzahl aufgrund übergeordneter Vorgaben (Verkehrssicherheit, Lufthygiene, Lärmschutz usw.) bleiben vorbehalten.

⁸ Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind soweit sinnvoll mit standortheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 63.

§ 21

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan eingetragen.

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

³ Freiräume sind nach Möglichkeit öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 22

Pflanzgartenzone PG

¹ Die Pflanzgartenzone PG dient der Anlage von Pflanzgärten. Kleinbauten für Gerätschaften usw. sowie ein eingeschossiges Gebäude im Umfang von maximal 100 m² anrechenbarer Geschossfläche aGF für den gemeinschaftlichen Gebrauch pro Pflanzgartengebiet sind zulässig. Der Gemeinderat legt die Nutzung und den Betrieb der Pflanzgärten sowie die zulässigen Abmessungen und die Gestaltung von Bauten in einem Gartenreglement fest.

4.2 Landwirtschaftszonen

§ 23

Landwirtschaftszone LW

¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

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

§ 24

Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der Speziallandwirtschaftszone «Alte Strasse» sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich die Salat- und die Kräuterproduktion. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

³ Innerhalb des bezeichneten Ausschlussbereichs für ständige Arbeitsplätze sind keine festen Arbeitsplätze zulässig, die während mehr als einer wöchentlichen Arbeitszeit von 20 Stunden belegt werden.

§ 25

Bauten in der
Landwirtschafts- und
Speziallandwirtschaftszone

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 zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Generell gilt für alle Bauten gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken ein Grenzabstand, welcher der halben Fassadenhöhe entspricht, mindestens jedoch 4 m beträgt.

³ In der Landwirtschafts- und Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4.3 Schutzzonen

§ 26

Naturschutzzone im
Kulturland

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

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

³ In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- b) für die Überwachung und Erfolgskontrollen,
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen,
- d) für geführte Exkursionen.

⁶ 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.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Naturschutzzone 1 <i>Esel</i>	Türkis (1)	Reich strukturierter Südhang mit Magerwiesen, Hochstammobstgärten und Hecken als Lebensraum für viele bedrohte Pflanzen- und Vogelarten.	Trocken- / Magerwiese jährlich 1x mähen ab 15. Juni. Keine Düngung. Hecken abschnittsweise pflegen. Abgestorbene Bäume wo möglich als Totholz erhalten und Ersatzpflanzung anstreben. Kleinstrukturen anlegen und pflegen.
Naturschutzzone 2 <i>Amsler Zopf / Akazienweg</i>	Türkis (2)	Wichtiges Element der naturräumlichen Vernetzung mit Fromentalwiese, Hecke und Weiher.	Fromentalwiese erster Schnitt ab 15. Juni, keine Düngung und Beweidung. Hecken abschnittsweise pflegen. Weiher wenn nötig periodisch ausbaggern im Spätsommer / Herbst.
Naturschutzzone 3 <i>Schützgrube</i>	Türkis (3)	Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen, insbesondere geschützte Amphibienarten.	
Naturschutzzone 4 <i>Looweiher</i>	Türkis (4)	Weiher und Ufer, Streufläche, Bachaue mit Waldrandzone und Steilbord: Erhalt seltener und gefährdeter Arten, insbesondere Amphibien, Lebensräume und Strukturen.	Streuflächen erster Schnitt i.d.R. ab 1. September; wo nötig abgestimmt auf Ziel- und Leitarten später. Magerwiesen erster Schnitt ab 15. Juni, keine Düngung und Beweidung. Weiher wenn nötig periodisch ausbaggern im Spätsommer / Herbst. Wald- und Waldrandpflege (vgl. § 38).
Naturschutzzone 5 <i>Wiggertalstrasse</i>	Türkis (5)	Ökologische Ausgleichsmassnahme für den Bau der Wiggertalstrasse: grosse Ruderalfläche, Hochstammbäume, Altholzhaufen und Heckenpflanzung.	Angepasste Bewirtschaftung des Lebensraummosaiks (vgl. § 38).

Naturschutzzone 6 <i>Im Loo</i>	Türkis (6)	Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen, insbesondere geschützte Amphibienarten.	Auf Entwicklung angepasste Bewirtschaftung des Lebensraummosaiks.
Magerwiese - Trocken - Feucht	Gelb - T - F	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten (artenreiche Heuwiese).	Keine Düngung. Bisher nicht beweidete Flächen dürfen nur als Heuwiese genutzt werden. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli), feuchte Kohldistelwiesen ab 1. Juli. Empfehlung: bei jedem Schnitt 5-10 % stehen lassen.

§ 27

Naturschutzzone 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 verzüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

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

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald (allgemein)	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums.	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung.

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

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel / Naturwaldreservat	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
Felsflur, Blockschutthalde	F	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Wald- gesellschaften sowie wertvoller Strukturen.	Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen.
Ruderal- standort <i>Steinbruch Bachthalen</i>	R	Ruderalfläche mit Weiher: Erhalt Lebensraum für viele, auch gefährdete Pflanzen- und Amphibienarten.	Periodisches Abschürfen der Bodenfläche zur Förderung von Pionierarten.
Feucht- und Nass- standort <i>Looweier</i>	W	Weiher und Ufer, Streu- fläche, Bachaue mit Waldrandzone und Steil- bord: Erhalt seltener und gefährdeter Arten, insbe- sondere Amphibien, Lebensräume und Strukturen.	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung.

§ 28

Uferschutzzone US

¹ Gegenüber der Bauzone umfasst die Uferschutzzone US entlang des Dorfbachs, der Wigger und wo vorhanden beim Pritschenwuhrbach die gesamte Gewässerparzelle. Entlang aller übrigen Gewässerabschnitte einen Bereich von je 3.00 m ab Gewässergrenze (mittlerer Sommerwasserstand). Im Kulturland umfasst die Uferschutzzone entlang von Tych und Pritschenwuhrbach wo vorhanden die Gewässerparzelle oder einen Bereich von je 3.00 m ab Gewässergrenze.

² Innerhalb der Uferschutzzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen der Gewässerraumzone § 30.

4.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29

Empfindliche Lagen

¹ Die überlagerten Zonen «empfindliche Lage» und «empfindliche Hanglage» bezwecken die massvolle Entwicklung an exponierten Lagen.

² Innerhalb der Zonen «empfindliche Lage» und «empfindliche Hanglage» ist auf eine gute Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung besonders zu achten.

³ Die baulichen Erleichterungen gemäss § 44 zur Innenentwicklung sind nicht anwendbar.

⁴ In den «empfindlichen Hanglagen»

- sind Arealüberbauungen nicht zulässig,
- sind Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten) nicht zulässig,
- gilt eine maximale Gebäudelänge von 20 m.

⁵ Der Gemeinderat kann entsprechende, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen oder Leitbilder erlassen. Für den Ortskern Küngoldingen erarbeitet die Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung einen Entwicklungsrichtplan im Sinne eines behördenverbindlichen Konzepts. Der Entwicklungsrichtplan bezweckt eine sorgfältige Entwicklung unter Wahrung des Ortsbildes und eine gute Einpassung. Er zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf und macht Aussagen zu Sachthemen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung usw. Er gilt als Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben.

§ 30

Gewässerraum und
Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraum beziehungsweise Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR 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 GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Im Bereich der Wigger und des Dorfbachs auf dem Abschnitt vom Franke-Areal bis zur Einmündung des Wolfbachs in den Dorfbach gilt die Gewässerraumzone gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle beziehungsweise ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle beziehungsweise ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 31

Hochwassergefahrenzone

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 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 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 14 BNO (insbesondere Höhenmasse) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.

⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

~~⁶ 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.~~

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ 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.

§ 32

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 Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, 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 in der Freihaltezone Hochwasser 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 4 und 5 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.

§ 33

Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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.

§ 34

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone LW 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 den Bestimmungen zur Landwirtschaftszone gemäss § 23. Von den in Absatz 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) 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, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz 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 Zonenplan mit Symbol «*» bezeichneten Standorten (Siedlungsei) 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.

§ 35

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig.

4.5 Schutzobjekte

Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

§ 36

¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

² Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

³ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

⁴ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁵ Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

⁶ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

⁷ Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.

§ 37

Kulturobjekte und historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

§ 38

Naturobjekte

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

² Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt.

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke, Feldgehölz mit Pufferstreifen	grüne Signatur	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz. Pflegemassnahmen: Struktur erhalten; periodisch mit selektivem Schnitt verjüngen; im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen; in der Regel vorgelagerten Krautsaum von mind. 3 m Breite erhalten und pflegen; keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Objektes und Pufferstreifens.
Baumreihe, Allee	grüne Punktreihe	Schutzziel: siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Nahrungsbiotop, Trittsteinelement. Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; natürliche Abgänge ersetzen.
Hochstammobstgarten	grün punktierte Fläche	Schutzziel: landschaftsprägendes Kultur- und Naturelement, Brut- und Nahrungsbiotop, Trittsteinelement. Pflegemassnahmen: fachgerechter Baumschnitt; abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen, Ergänzungspflanzungen erwünscht. Bei Betriebserweiterungen kann der Gemeinderat die Beseitigung von im Kulturlandplan eingetragenen Hochstammobstgärten im für die Erweiterung notwendigen Ausmass bewilligen, wenn dafür flächengleicher Ersatz geschaffen wird.
Geologisches Objekt	lila Punkt	Schutzziel: geologische Objekte von naturgeschichtlichem Wert erhalten. Pflegemassnahmen: periodisches säubern; vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation freizuhalten.

Weiher, Quelle	blauer Punkt	Schutzziel: als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume weiterer seltener Tiere und Pflanzen erhalten. Pflegemassnahmen: Verlandung der Wasserfläche durch periodische Pflegemassnahmen im Herbst verhindern. Nutzungseinschränkungen: kein Baden, Befahren, kein Einfangen und Aussetzen von Tieren.
Geschützter Waldrand	grüne Dreiecke	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland. Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkung: Waldrand stufig strukturiert mit Strauchschicht anlegen und periodisch pflegen; in der Regel vorgelagerten Krautsaum extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern).
Einzelbaum	grüner Punkt	Schutzziel: siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Nahrungsbiotop, Trittsteinelement. Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; natürliche Abgänge ersetzen.

5. Definitionen und innere Siedlungsentwicklung

~~§ 39~~

~~Nicht, mässig und stark störende Betriebe~~

~~¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.~~

~~³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~

~~§ 40~~

~~Nettoladenfläche~~

~~¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».~~

~~§ 41~~

~~Ausnützungsziffer~~

~~¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche nicht angerechnet.~~

§ 42

Optimale Baulandnutzung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

§ 43

Ausnützungsbonus

¹ Für verglaste Sitzplätze, Balkone oder Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus von max. 20 m² pro Wohneinheit gewährt.

² Werden in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2) auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m² pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15 %. Unabhängig von der Parzellengrösse gilt diese Erhöhung der Ausnützungsziffer auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten, sofern die Hangneigung mehr als 20 % beträgt. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

³ Die Erleichterung gemäss Abs. 2 ist mit der Erleichterung gemäss § 44 Abs. 2 sowie mit jenen von § 35 BauV (Minergie) und § 39 BauV (Arealüberbauung) nicht kombinierbar.

§ 44

Innenentwicklung

¹ Innerhalb der Wohnzonen W2, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 kann zur Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Erschliessung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

² Der Nutzungsbonus gemäss den folgenden Grundmassen und insbesondere die Erhöhung der Ausnützungsziffer können nur beansprucht werden, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt und auf Attika- und Dachgeschosse sowie begehbbare Dachterrassen verzichtet wird.

	minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/Dachgeschoss)	Fassadenhöhe (m)	Ausnützungsziffer
Wohnzone W2	750	3	10.00	0.60
Wohnzone W3	1'000	4	13.00	0.80
Wohnzone W4	1'000	5	16.00	1.00
Wohn- und Gewerbezone WG3	1'000	4	14.00	0.90
Wohn- und Gewerbezone WG4	1'000	5	17.00	1.10

³ Die Erleichterung gemäss Abs. 1 ist mit der Erleichterung gemäss § 43 Abs. 2 sowie mit jenen von § 35 BauV (Minergie) und § 39 BauV (Arealüberbauung) nicht kombinierbar.

§ 44a

Mehrlängenzuschlag

¹ Überschreitet die Gebäudelänge das in § 14 festgelegte Mass, erhöht sich der zugehörige Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

Mehrhöhenzuschlag

² Wird im Rahmen von Arealüberbauungen die gemäss § 14 zulässige Fassadenhöhe überschritten, erhöht sich der zugehörige Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken um die Hälfte der Mehrhöhe. Diese Erhöhung gilt kumulativ zum Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 1.

§ 45

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude ein Abstand von 4.00 m, für Klein- und Anbauten ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 46

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4, WG3, WG4 und SPA zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m².

² Bei Arealüberbauungen kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, die Fassaden- und Gesamthöhe können entsprechend um maximal 3.0 m überschritten werden. In den empfindlichen Lagen gemäss § 29 sind die zonengemässen Fassaden- und Gesamthöhen einzuhalten.

³ Für Bauvorhaben, für die eine Arealüberbauung vorgesehen ist, ist in der Vorprojektphase mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, um die arealspezifischen Rahmenbedingungen zu klären.

6. Bauvorschriften

6.1 Baureife, Erschliessung

§ 47

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

¹ Die Benennung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie die Hausnummerierung / Adressierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

6.2 Technische Bauvorschriften und Ausstattung

§ 48

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Materialien 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 auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können eingeholt werden, namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau-, verkehrs- oder lärmschutztechnisch sowie weiterer Belange bezüglich des Umweltschutzes problematischen Lösungen.

§ 49

Ausrichtung und
Organisation von
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung von Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

² Wohnungsgrundrisse sind gut und flexibel nutzbar zu organisieren.

§ 50

Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume

¹ Die nachstehend aufgeführten Masse gelten bei Neubauten als Minimalanforderung. Bei Umbauten sind sie anzustreben:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 50 % der Fläche ab 1,5 m Raumhöhe
- Fensterfläche: $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche; Dachflächenfenster können für die Berechnung mit dem Faktor 1,5 eingesetzt werden.

~~Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.~~

- Raumflächen für Wohn- und Schlafräume:
 - min. 1 Raum ≥ 16 m²
 - alle weiteren Räume ≥ 12 m²
- Raumflächen für Wohnräume in 1-Zimmer-Wohnungen: ≥ 20 m²
- Raumflächen in Mehrfamilienhäusern:
 - min. 1 Schlafräum viereckige Fläche von ≥ 14 m² sowie Mindestbreite von 3 m

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² innerhalb der Wohnung
- Keller oder Estrich für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller oder Estrich für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

c) Die Wohnungen haben mit Ausnahme von Einzimmer- und Dachwohnungen gut benutzbare Garten-, Terrassen-, Balkon- oder Loggiaflächen mit einer minimalen Fläche von 8 m² aufzuweisen.

d) Bei Mehrfamilienhäusern beträgt die Mindestbreite von Vorplätzen, Treppen und Gängen 1.20 m.

§ 51

Spielgeräte, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

² Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und technische Ausgestaltung gelten die Normen, auf die in der kantonalen Gesetzgebung verwiesen wird.

³ Bei allen Gebäuden und Anlagen, bei denen aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und / oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen – wenn möglich auf den entsprechenden Grundstücken – bereitzustellen.

§ 52

Spielplätze

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren und zum Wohnen genutzten Geschossfläche zu betragen. Ein allfälliger Ausnützungsbonus wird dabei nicht berücksichtigt. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit acht und mehr Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung von mindesten 20 m² zu schaffen.

§ 53

Entsorgungseinrichtungen

¹ Für die Entsorgung der Siedlungsabfälle sind für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Entsorgung von Kehr- und Grünabfall zu schaffen.

² Der Gemeinderat kann in einem Abfallreglement die Details zur Entsorgung und zu Entsorgungseinrichtungen regeln.

§ 54

Parkplätze

¹ Bei Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind die Abstellplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. Bei allen anderen Nutzungen mit mehr als 24 Pflichtparkplätzen für Bewohner und Arbeitsplätze oder wo es Verkehrssicherheit, Ortsbildgestaltung oder Immissionsschutz erforderlich machen, sind mindestens 3/4 davon unterirdisch anzulegen.

³ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.6 m.

~~* Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht hinaus ist nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.~~

⁵ Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucher – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sowie ein periodisches Controlling gemäss § 57 Abs. 2 bis 4 BNO. Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden müssen, gilt keine Ersatzabgabepflicht. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts, die im Sinne der VSS-Norm SN 640 281 minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe im Sinne des Parkplatzreglements gemäss § 58 abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 55

Bewirtschaftung von privaten Parkierungsanlagen

¹ Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 16 öffentlich benutzbaren privaten Parkfeldern (Kundenparkplätze) können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur monetären Bewirtschaftung der Parkierungsanlage verpflichtet werden.

* Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Das Parkfelder-Angebot richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 vom 31. März 2019 und ist zwischen dem Minimum und dem Maximum gemäss Norm festzulegen.

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

§ 56

Parkleitsystem

¹ Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem einführen und erweitern.

² Die Eigentümer öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge können verpflichtet werden, die nötigen Einrichtungen zu erstellen, zu unterhalten sowie sich an den Kosten des Parkleitsystems zu beteiligen. Die Ausgestaltung dieser Verpflichtung und das Mass der Kostenbeteiligung werden in einem Reglement festgelegt.

§ 57

Mobilitätskonzept

¹ Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 30 Parkfeldern für Motorfahrzeuge haben bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung mit dem Bau- oder Umnutzungsgesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen und darin nachzuweisen, wie dessen dauernde Umsetzung sichergestellt wird.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann. Es enthält insbesondere:

- die Definition von Zielen (Entlastung des Strassennetzes von Motorfahrzeugverkehr, Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, Förderung des Fuss- und Veloverkehrs);
- die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele, wie Nutzung und Angebote im CarSharing, monetäre Parkraumbewirtschaftung, Anreize zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.), zu treffende Informationsmassnahmen (z.B. Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften).

³ Die Eigentümer von Parkierungsanlagen, die aufgrund eines Mobilitätskonzepts bewilligt wurden, haben eine dauernde Wirkungskontrolle durchzuführen und dem Gemeinderat darüber periodisch Bericht zu erstatten. Zeigt diese, dass die angestrebten Ziele nicht erreicht werden, sind dem Gemeinderat zusätzliche Massnahmen zur nachträglichen Erreichung vorzuschlagen. Der Gemeinderat kann diese und andere geeignete Massnahmen verfügen. Bleibt die Berichterstattung über die Wirkungskontrolle aus und ist die Nichterreichung der angestrebten Ziele offensichtlich, kann der Gemeinderat vorläufige Massnahmen bis hin zum Nutzungsverbot verfügen.

⁴ Der Gemeinderat regelt im Parkplatzreglement die Ausführungsbestimmungen zum Mobilitätskonzept sowie über die Wirkungskontrolle und den Rhythmus der Berichterstattung.

§ 58

Parkplatzreglement

¹ Der Gemeinderat legt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr im Parkplatzreglement fest:

- a. die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen,
- b. die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund,
- c. die Gebührenpflicht auf öffentlichem Grund,
- d. Ausführungsbestimmungen zu Mobilitätskonzepten.

§ 59

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten und Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

7. Schutzvorschriften

§ 60

Allgemeine Anforderungen

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

- ~~a. Stellung (z.B. 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~~

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c. bei Bauvorhaben in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern, eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e. die Baubewilligung verweigern, wenn die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 61

Freiraumentwicklung

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien:

- a. Aufenthaltsqualität für möglichst verschiedene Benutzergruppen
- b. Strassenraum und Zugänglichkeit Fuss- und Radverkehr
- c. Naturerfahrung und Landschaftserlebnis
- d. Lebensräume für Flora und Fauna
- e. positive Auswirkung auf das Stadtklima

* Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 60 BauV.

§ 62

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Übermässige Blendwirkungen durch unzumässig angeordnete Dachflächenfenster, Solaranlagen usw. sind zu vermeiden. Dachdurchbrüche und -aufbauten sind sorgfältig und farblich angepasst zu gestalten.

² Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen.

³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, gemäss SIA Norm 312 extensiv zu begrünen.

§ 63

Umgebungsgestaltung, Stützmauern, Böschungen

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 2.00 m Höhe ab massgebendem Terrain sind nicht zulässig. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Parkierung, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Steingärten sind nur auf untergeordneten, klar abgegrenzten Flächen zulässig.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern und dgl. zu sichern. Stützmauern sind den statischen Anforderungen entsprechend zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu begrünen.

³ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Stützmauern und Böschungen bis 1.80 m Höhe ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.60 m.

⁴ Abgrabungen dürfen je Gebäudeseite 70 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Zur Erstellung einer Garagenzufahrt ist auf einer Fassadenseite je Gebäude eine Abgrabung von bis zu 6.00 m zulässig, auch wenn dabei die 70 % überschritten werden. Gesamthaft dürfen Abgrabungen einen Viertel des Gebäudeumfangs nicht überschreiten.

⁵ Die Bepflanzung hat nach Möglichkeit mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁶ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. In Arbeitszonen und bei Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- grosszügige und attraktive Gesamtanlage,
- auf das Notwendigste beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze,
- genügend Abstellplätze für Zweiräder,
- auf das Notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,
- Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulicher Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung,
- gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe,
- sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.

⁷ Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 64

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens sowie bei Tierhaltung, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, z.B. durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Insbesondere bei Leuchtreklamen können Vorgaben zur befriedigenden Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gemacht werden. Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, die einem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind Aussenbeleuchtungen und Leuchtreklamen von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

⁴ 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.

§ 65

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der Spezialzone Autobahnanschluss SPA und in den Arbeitszonen A1 und A2,
- in zweiter Priorität in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 sowie der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA,
- in dritter Priorität in den Wohnzonen W2, W3 und W4 erstellt werden.

² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2, W3 und W4 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt. Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.

8. Vollzug und Verfahren

§ 66

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Entscheidung über Gesuche an die Abteilung Bauen Planen Umwelt übertragen. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 67

Reglemente

¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

² Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

³ Kommunale Ausführungsbestimmungen bezüglich der Planung und Erstellung von Parkplätzen werden in einem Parkplatzreglement geregelt.

§ 68

Abgabesatz bei Einzonungen

¹ Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.

9. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 69

Übergangsbestimmungen ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a. Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
- b. Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 70

Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a. der Bauzonenplan vom 19.09.2002, inkl. Teiländerungen
- b. der Kulturlandplan vom 19.09.2004, inkl. Teiländerungen
- c. die Bauordnung vom 19.09.2004, inkl. Teiländerungen
- d. die Nutzungsordnung vom 19.09.2004, inkl. Teiländerungen

* * *

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 29. März 2022 und am 8. September 2022 (§ 44a).

Genehmigt vom Regierungsrat am

Namens des Gemeinderates

Hanspeter Schläfli
Gemeindeammann

Christoph Kuster
Gemeindeschreiber

Anhang

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
001	Ruine Wartburg, 12./13. Jahrhundert			x
002	Alter Löwen (1666)	Dorfstrasse 27	x	
003	Doppelwohnhaus Bleichgut	Am Tych 1	x	
004	Obristhof (1791)	Dorfstrasse 1	x	
005	Sparkasse Oftringen (1801-03)	Baslerstrasse 1	x	
006	Doppelwohnhaus	Obere Hauptstrasse 18, 20	x	

Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung gemäss Bauinventar (§ 36 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
901	Reformierte Kirche (1933-34)	Kirchstrasse	x	
902	Reformiertes Pfarrhaus (1923-24)	Kirchstrasse 11	x	
903	Schulhaus Dorf (1866, mit Keller von 1664)	Dorfstrasse 6	x	
904	Schulhaus Oberfeld (1912-13)	Zürichstrasse 32	x	
905	Wohnhaus, ehem. Pinte (1830/40)	Dorfstrasse 11	x	
906	Heimatmuseum (spätes 17. Jh.)	Dorfstrasse 29	x	
911	Bäuerliches Wohnhaus mit Scheune (1827)	Lindenhofstrasse 27	x	
912A	Wohnhaus und früheres Druckereigebäude «Klösterli» (vermutlich 1813)	Langernweg 23	x	
912B	Wohnhaus «Klösterli» (1813)	Langernweg 21	x	
912C	Wohnhaus und Gewerbebau «Klösterli»	Langernweg 19	x	
913	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.)	Lerbhaldenstrasse 2	x	
914	Bäuerlicher Vielzweckbau, Bolliger-Haus (um 1820)	Schwarzhaar 3	x	
916	Sodhäuschen (frühes 19. Jh.)	Brüschiweg 13	x	

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
918	Türgewände des Wohnhauses zum Loohof (1604)	Loogasse 14		x
919	Restaurant Bad Lauterbach (1627)	Lauterbachstrasse 14		x
922	Schopf, Remise (um 1700)	Wiggertalstrasse	x	
923	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (1701)	Hottigergasse 19		x
925	Wohnhaus (18. Jh.)	Obere Hauptstrasse 40	x	
926	Schulhaus Küngoldingen (1844-45, 1895)	Schulhausstrasse 1	x	
927	Bauernhaus (1827)	Untere Hauptstrasse 1	x	
928	Bauernhaus (1803)	Birchenfeld 2		x
929	Speicher (18. Jh.)	Birchenfeld 1		x
930	Bauernhaus (1801)	Birchenfeld 7		x
931	Stationsgebäude Küngoldingen mit Toilettenhäuschen (1914)	Untere Hauptstrasse 21		x
932	Speicher Schür (18. Jh.)	Stampfstrasse 1		x
933	Wohnhaus (17. Jh., 1754)	Aecherligasse 29	x	
935	Fabrikantenvilla Wolfbach (um 1835)	Schwarzhaar 10	x	
936	Fabrikgebäude Wolfbach (1857)	Wolfbachring 21	x	
941	Villa (1888)	Baslerstrasse 12	x	
942	Wohnhaus, Chalet «Dr. Meier-Haus» (1895)	Baslerstrasse 10A	x	
943	Villa Gyger (1901)	Gygerweg 5	x	
944	Villa Läubli (1911)	Oberfeldstrasse 29	x	
945	Freikirchliches Vereinslokal (1919)	Gygerweg 6	x	

Kulturobjekte und historische Verkehrswege (kommunal) (§ 37 BNO)

Nr.	Objekttyp	Ort	BZP	KLP
937A	Grenzstein Nr. 438	Sälihalden		x
937B	Grenzstein Nr. 439	Sälschlössli		x
937C	Grenzstein Nr. 442	Wartburgweid		x
937D	Grenzstein Nr. 443	Wartburgweid		x

Nr.	Objektyp	Ort	BZP	KLP
937E	Grenzstein Nr. 444	Känzeli		x
937F	Grenzstein Nr. 445	Engelberg		x
937G	Grenzstein Nr. 446	Engelberg		x
937H	Grenzstein Nr. 447	Engelberg		x
937I	Grenzstein Nr. 448	Krähenenthal		x
937J	Grenzstein Nr. 450	Lauterbach		x
937K	Grenzstein Nr. 451	Lauterbach		x
937L	Grenzstein Nr. 452	Dicki		x
937M	Grenzstein Nr. 453	Stritmatt		x
937N	Grenzstein Nr. 455	Walterswilerstrasse		x
937O	Grenzstein Nr. 456	Bahnhöfliweg		x
938A	Brunnen	beim Alten Löwen, Dorfstrasse 27 (um 1900)	x	
938B	Brunnen	beim Schulhaus Dorf, Dorfstrasse 6 (1907)	x	
938C	Brunnen	beim Schulhaus Oberfeld, Zürichstrasse 32 (1915)	x	
938D	Brunnen	beim Obristhof, Dorfstrasse 1	x	
938E	Brunnen	Dorfstrasse / Aecherligasse, Dorfstrasse 20 (1895)	x	
938F	Brunnen	Lauterbachstrasse 7	x	
938G	Brunnen	Birchenfeld / Aecherligasse, Birchenfeld 2 (1883)		x
938J	Brunnen	Obere Hauptstrasse / Schürrain, Obere Hauptstrasse 18	x	
938K	Brunnen	Schür / Stampfistrasse (1839)		x
938L	Brunnen	bei der Friedhofanlage, Kirchstra- sse	x	
938M	Brunnen	bei der Sparkasse Oftringen, Bas- lerstrasse 1 (1803)	x	
939A	Steinbrücke über den Tych	Aeschwuhweg	x	
939B	Steinbrücke	Alte Strasse	x	

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 26 BNO)

Nr.	Objekttyp	Ort, Objektname
	Naturschutzzone 1	Esel (Inventarobjekte 43, 48, 49, 51, 52)
	Naturschutzzone 2	Amsler Zopf / Akazienweg
	Naturschutzzone 3	Schützgrube
	Naturschutzzone 4	Looweier (Inventarobjekt 90)
	Naturschutzzone 5	Wiggertalstrasse (Inventarobjekt 158)
	Naturschutzzone 6	Im Loo
28	Magerwiese (feucht)	Münzenbüel, entlang Bahnlinie
29	Magerwiese (trocken)	Bahndamm bei Aeschenbach
30	Magerwiese (trocken)	Finsterthüelen, «Heirihoger»
31	Magerwiese (trocken)	Stampfitäli Nord
137	Magerwiese (trocken)	Winterhalde / Bahnbord Nord
138	Magerwiese (trocken)	Winterhalde / Bahnbord Nordseite
139	Magerwiese (trocken)	Winterhalde / Bahnbord Südseite
140	Magerwiese (trocken)	Winterhalde / Bahnbord
141	Magerwiese (trocken)	Östlich an Walterswilerstrasse zwischen Gemeindegrenze und A1
142	Magerwiese (trocken)	Südöstlich Striegelstrasse, beim Zollhaus
154	Magerwiese (feucht)	Luterbach / Plegibach

Naturschutzzone Wald (§ 27 BNO)

Nr.	Objekttyp	Ort, Objektname
1P/ N/W	Naturschutzzone Wald (P/N)	Naturwaldreservat Heideloch (P) und Ergänzungen (N) sowie Bachthalen / Steingrube (W) (Inventarobjekte 68, 69, 89)
2W	Naturschutzzone Wald (W)	Looweier (Inventarobjekt 90)
3N	Naturschutzzone Wald (N)	Weichler (Inventarobjekt 120)
4N	Naturschutzzone Wald (N)	Finsterthüelen (Inventarobjekte 15 & 20)
5P/N	Naturschutzzone Wald (P/N)	Altholzinsel Stampfi (P) und Ergänzung (N) (Inventarobjekt 18)
6P	Naturschutzzone Wald (P)	Altholzinsel Schnäpfwinkel (Inventarobjekt neu, ohne Nr.)
7W	Naturschutzzone Wald (W)	Erlenbruch Aeschenbach (Inventarobjekt 19)

Naturobjekte (§ 38 BNO)

Nr.	Objektyp	Ort, Objektname	BZP	KLP
Hecken, Feldgehölze				
1	Hecke, Feldgehölz	Schürrain		x
4	Hecke, Feldgehölz	Stampfi		x
5	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
6	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
7	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
8	Hecke, Feldgehölz	Stampfi		x
9	Hecke, Feldgehölz	Stampfi		x
10	Hecke, Feldgehölz	Schür		x
11	Hecke, Feldgehölz	Schür	x	x
12	Hecke, Feldgehölz	Wüestgraben Süd		x
13	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
14	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
43	Hecke, Feldgehölz	Bühnenberg	x	
44	Hecke, Feldgehölz	Nördlich Hottigergasse		x
45	Hecke, Feldgehölz	Hottigergasse		x
46	Hecke, Feldgehölz	Hottigergasse (an Strasse Richtung Vitenhof)		x
47	Hecke, Feldgehölz	östlich vom Vitenhof		x
50	Hecke, Feldgehölz	Südlich Kaserloch		x
91	Hecke, Gehölzgruppe	Schwarzhaarrain / Schwarzhaarhalde	x	
92	Hecke, Feldgehölz	Schwarzhaar	x	
93	Hecke, Feldgehölz	Schwarzhaar 4		x
94	Hecke, Feldgehölz	Schwarzhaar (Schwarzhaar 36)		x
95	Hecke, Feldgehölz	Lerbhalde		x
96	Hecke, Feldgehölz	Lauterbachstrasse / oberhalb Bösiger		x
97	Hecke, Feldgehölz	Dickeli West / Rübmat		x
98	Hecke, Feldgehölz	Lerbhalde, nördl. entlang der Strasse		x
102	Hecke, Feldgehölz	Langern		x

Nr.	Objekttyp	Ort, Objektname	BZP	KLP
121	Hecke, Feldgehölz	Alp nördlich		x
122	Hecke, Feldgehölz	Langern Ost / unterhalb Guggiloch		x
123	Hecke, Feldgehölz	Winterhalde / Bahndamm		x
124	Hecke, Feldgehölz	Winterhalde Nord / nördlich Bahndamm		x
125	Hecke, Feldgehölz	Winterhalde / südlich vom Bahndamm		x
126	Hecke, Feldgehölz	Winterhalden Ost / nördl. Striegelstrasse		x
127	Hecke, Feldgehölz	Striegel Süd		x
128	Hecke, Feldgehölz	Aeschenbach / nördl. am Bahndamm		x
129	Hecke, Feldgehölz	Alp-Güggi		x
132	Hecke, Feldgehölz	Alp Nordost / Tanngabenstrasse		x
146	Hecke, Feldgehölz	Tych, Nigglishäuser	x	
155	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
156	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
157	Hecke, Feldgehölz	Finsterthüelen		x
165	Hecke, Feldgehölz	Aeschwuhstrasse	x	

Baumreihen, Alleen

153	Allee	Lerbhalde		x
164	Baumreihe	Aeschenbach (Mumenthaler)		x

Hochstammobstgärten

133	Obstgarten	Alp		x
135	Obstgarten	Weichler		x
159	Obstgarten	Lerbhalden		x

Geologische Objekte

21	Geologisches Objekt	Sandsteinbruch Eicheinschlag / Stampfi		x
70	Geologisches Objekt	Malmkalkaufschluss Schwarzhaar / oberhalb im Wald		x
71	Geologisches Objekt	Malmkalkaufschluss Schwarzhaar / oberhalb Lerbhalde im Wald		x
72	Geologisches Objekt	Malmkalkaufschluss Engelberg / Hottigereinschlag		x
73	Geologisches Objekt	Malmkalkaufschluss Oberloo / oberhalb Bösiger am Waldrand		x

Nr.	Objekttyp	Ort, Objektname	BZP	KLP
74	Geologisches Objekt	Kalksteinbruch Bachthalen		x
Weiher				
26	Weiher	Weiher / Aeschenbach		x
27	Weiher	Weiher / Stampfi		x
42	Weiher	Zofinger Wald / Oftringer Boden Hottigereinschlag (Bockloch)		x
117	Weiher	Langern / Güggiloch Nord		x
118	Weiher	Langern / Güggiloch Süd		x
119	Weiher	Langern Süd		x
Waldränder				
15	Waldrand	Heirihoger / Hausiacher Finsterthüelen		x
136	Waldrand	Alp Güggi / Langern / Tanngraben		x
160	Waldrand	Rieden		x
161	Waldrand	Münzenbühl		x
162	Waldrand	Amtshölzli		x
163	Waldrand	Bachthalen		x
164	Waldrand	Looeichen		x
Einzelbäume				
17	Schwarzerle	Aeschenbach		x
55a	Sommerlinde	Ruhbank	x	
55b	Winterlinde	Peyerland, Zofingerstrasse	x	
55d	Winterlinde	Wirtshüsli, Aeschwuhstrasse	x	
55e	Stieleiche	Wiggertalstrasse bei KVA		x
101a	Winterlinde	Langern (Bifangstrasse)		x
101b	Walnussbäume	Alp, Tanngrabenstrasse		x
144a	Gruppe von vier Linden	Lindenhofstrasse	x	
144b	Linde	Lindenhofstrasse – Dorfstrasse	x	
144c	Zwei Linden	Obristhof, Dorfstrasse	x	
144d	Edelkastanie	Schulhaus Dorf	x	
166	Linde	Gässli, bei Abzweigung Bachweg	x	