



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Rothrist

die attraktive
Gemeinde.

Bau- und Nutzungsordnung

Mitwirkung vom 20. Juni bis 19. August 2019

Vorprüfungsbericht vom 1. April 2021 / 30. November 2022

Öffentlich aufgelegt vom 20. August bis 20. September 2021 / 9. Januar bis 8. Februar 2023

Von der Einwohnergemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2022 / 15. Juni 2023

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann

Genehmigungsvermerk:

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-000511 vom 1. Mai 2024
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 3. Juni 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

→ *gebilligte Fassung gemäss Genehmigungsdispositiv 2*

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 des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2. RAUMPLANUNG

§ 3 Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4 Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen,
- der Aufwertung von Aussenräumen,
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ 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.

⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

⁷ Auch für Bauten in Arbeitszonen gilt der Grundsatz der Innenentwicklung und das Ziel einer hohen Arbeitsplatzintensität. Für ruhende Güter und Fahrzeuge soll die 3. Dimension vorgeesehen werden. Auf Reservehaltung unbebauten Bodens soll verzichtet werden.

§ 5 Gestaltungspläne

¹ Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.

² Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dies nachweislich zu einer städtebaulich besseren Lösung führt und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Davon ausgeschlossen sind die Wohnzone W2, die Spezialzone Gländ und die Zone für Kleinbauten KLB.

³ Der Gemeinderat kann ein Varianzverfahren durchführen lassen.

§ 6 Sondernutzungsplanung

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

² In den Gestaltungsplangebieten «Bahnhof», «Dörfli» und «Rössli» kann von der Bestimmung in Abs. 1 abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben den angestrebten Zielen der Entwicklungsrichtplanung gemäss Abs. 3 nicht zuwiderläuft.

³ Für die Gestaltungsplangebiete «Bahnhof», «Dörfli», «Rössli» und «Oberwilerfeld» gelten folgende Vorgaben:

- Grundlage der Gestaltungspläne bildet jeweils ein vorgängig zu erarbeitender Entwicklungsrichtplan mit der erforderlichen Zustimmung durch den Gemeinderat. Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen.
- Insbesondere in den Gebieten «Bahnhof», «Rössli» und «Oberwilerfeld» ist eine lagegerechte Dichte im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung vorzusehen.
- Es ist eine hohe Wohn-, Gestaltungs- und Aussenraumqualität zu schaffen.
- Wenn möglich, sind gemeinsame Abstellanlagen für Fahrzeuge vorzusehen.
- In den Erdgeschossen sind vielfältige Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum anzustreben.
- Die Aufteilung in Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen.

⁴ Die Gestaltungsplanpflicht «Weier» bezweckt eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit lagegerechter Dichte, welche die bestehende Bebauung, den Ortsbaulichen Kontext und die topographischen Verhältnisse sorgfältig berücksichtigt. Bei zweckmässiger Abgrenzung können ersatzweise Arealüberbauungen gemäss § 41 BNO vorgesehen werden, wenn die Gestaltungsplanzielsetzungen damit umgesetzt werden.

⁵ Die Gestaltungsplanpflicht «Breiten» bezweckt die Entwicklung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartiers. Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Vorgaben:

- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Neuen Aarburgerstrasse sowie der SBB-Bahnlinie.
- Hohe Flexibilität für die Entwicklung der Baufelder.
- Gute Gestaltung des Aussenraums.
- Schaffung eines grossen gemeinschaftlichen Freiraums.
- Gute Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität.

§ 7 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 möglich. 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 qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten.

² Die zulässige Fassadenhöhe beträgt für Höhere Bauten max. 30 m bzw. max. 38 m gemäss Bauzonenplan. Attika- und Dachgeschosse sind nicht gestattet.

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 die 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 den Strassen und gegenüber öffentlichen Freiräumen.

§ 8 Höhere Bauten in Arbeitszonen

¹ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet (Perimeter für Höhere Bauten bis max. 30 m) sind Höhere Bauten möglich. 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 rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
- eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, eine optimale Volumenverteilung und angemessene Materialisierung,
- ein Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Umfeld,
- ein Aussenraumkonzept.

§ 9 Weitere Planungsinstrumente

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

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 10 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzungsziffer	Grünflächenziffer	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe ^{b)}	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Zentrumszone Za	(1.0) ^{e)}	---	(4) ^{e)}	(13.5 m) ^{e)}	(17.0 m) ^{e)}	^{d)}	III	§ 11
Zentrumszone Zb	(1.0) ^{e)}	---	(4) ^{e)}	(13.5 m) ^{e)}	(17.0 m) ^{e)}	^{d)}	III	§ 11
Zentrumszone Zc	(1.0) ^{e)}	---	(4) ^{e)}	(13.5 m) ^{e)}	(17.0 m) ^{e)}	^{d)}	III	§ 11
Wohnzone W2	0.4 ^{c)}	---	2 ^{c)}	7.0 m ^{c)}	11.0 m	4.0 m	II ^{a)}	§ 12
Wohnzone W3	0.6 ^{c)}	---	3 ^{c)}	10.0 m ^{c)}	14.0 m	5.0 m	II	§ 12
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.7 ^{c)}	---	3 ^{c)}	10.0 m ^{c)}	14.0 m	5.0 m	III	§ 13
Wohn- und Arbeitszone WA4	0.9 ^{c)}	---	4 ^{c)}	12.5 m ^{c)}	16.5 m	6.0 m	III	§ 13
Spezialzone Gländ SpG	0.45	---	---	7.0 m	12.0 m	4.0 m	III	§ 14
Arbeitszone A1	---	10 %	---	16.0 m	16.0 m	4.0 m	III	§ 15
Arbeitszone A2	---	5 %	---	20.0 m	20.0 m	4.0 m	IV	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	---	---	---	^{d)}	^{d)}	^{d)}	II/III	§ 18
Grünzone G	---	---	---	---	---	---	---	§ 19
Zone für Kleinbauten KLB	---	---	---	---	---	---	---	§ 20

^{a)} In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

^{b)} Ermittlung Fassadenhöhe:

- Bei Firstdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen.
- 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 1.8 m erhöht werden.

^{c)} In den Wohnzonen W2 und W3 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 können die Fassaden- und Gesamthöhen sowie die Nutzungsziffern gemäss § 40 BNO erhöht werden.

^{d)} Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

^{e)} Die in (Klammern) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 11 Zentrumszonen

¹ Die Zentrumszonen Za «Bahnhof» und Zb «Dörfli» dienen der Aufwertung und Stärkung dieser Ortsteile in ihrer Bedeutung als kommunale Zentren.

² Die Zentrumszone Zc «Rössli» dient dem Erhalt der historisch wertvollen Strukturen sowie der Aufwertung und Stärkung des Ortsteils um den Rössliplatz.

³ Die Zentrumszonen sind bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weiteren publikumsorientierten Nutzungen, Verkaufsnutzungen und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

⁴ In den Zentrumszonen ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte, eine optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen und Bauten in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärmimmissionen sowie ein hochwertiges Wohnraumangebot für alle Generationen anzustreben.

⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

⁶ Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Freiraum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

§ 12 Wohnzonen W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe sind zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, welche übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle usw.).

² Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauten bis maximal 30 m Gesamtlänge sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt. Im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen sowie unter Einhaltung der Anforderungen von § 40 BNO können Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen erstellt werden, wenn eine städtebaulich und freiräumlich gut eingepasste Lösung erreicht wird.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 13 Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft bestimmt. Reine Lager- und Logistikbetriebe sowie stark störende Betriebe sind nicht zulässig. In der Zone WA3 sind Betriebe, welche übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle usw.), nicht zulässig.

² Für an den Strassenraum angrenzende Grundstücke entlang der Bernstrasse sind Gebäudeorientierung und -gestaltung sowie Anlagen und Freiräume nachweislich in Bezug zum Strassenraum zu setzen. Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von 4.0 m aufzuweisen. Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden. Anlagen und Gestaltungselemente mit Barrierewirkung gegenüber dem Strassenraum sind zu verhindern.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

§ 14 Spezialzone Gländ SpG

¹ Die Spezialzone Gländ umfasst den Kernbereich des Ortsteils Gländ. Sie ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig, hingegen Um- und Anbauten sowie der Ersatz bestehender Gebäude, sofern diese nicht geschützt sind.

³ Der Charakter des Ortsteils Gländ ist stark durch die bestehenden, zum Teil aber bereits umgenutzten landwirtschaftlichen Bauten geprägt und soll in seinen wesentlichen Grundzügen erhalten bleiben. Neu-, Um- und Anbauten haben sich deshalb besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten haben alle Gebäude gleichzeitig geneigte Schrägdächer von mindestens 35° aufzuweisen.

⁴ Im Zusammenhang mit Bauvorhaben kann der Gemeinderat in Ergänzung zu den Massvorschriften gemäss § 10 BNO Auflagen bezüglich Stellung und Gestaltung von Bauten, Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung machen. Bauherren und Projektverfassern wird empfohlen, vor dem definitiven Ausarbeiten eines Projektes mit der Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, um die entsprechenden Randbedingungen abzuklären.

§ 15 Arbeitszone A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für wertschöpfungsintensive Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte bestimmt.

² Nicht zulässig sind insbesondere:

- Sport- und Freizeitnutzungen mit einem grossen Bedarf an Freiflächen und hohem Verkehrsaufkommen
- Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle und dgl.
- Verteilzentren und Logistikbetriebe
- Permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen

³ In der Arbeitszone A1 dürfen Verkaufsgeschäfte eine Verkaufsfläche von maximal 500 m² pro Geschäft aufweisen, ausgenommen davon ist das Gebiet gemäss Abs. 4. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nicht zulässig.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Standorts mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sind für Firmen, deren Tätigkeit im Verkauf von Gütern des aperiodischen Bedarfs besteht, insgesamt maximal 45'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Neu- und wesentliche Umbauten dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.

⁵ Innerhalb der im Bauzonenplan horizontal schraffierten Fläche der Arbeitszone A1 Grund dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Betriebsräumen nur bewilligt werden, wenn durch die lärmabgewandte Anordnung und Orientierung der Räume oder durch andere gleichwertige Massnahmen sichergestellt wird, dass all diese Räume über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel L_{r,e} der Kantonsstrasse bzw. der Bahnlinie mindestens 18 dB(A) beträgt. Für lärmempfindliche Räume in Wohnungen muss die Summe aller Dämpfungen mindestens 23 dB(A) betragen. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass diese Werte eingehalten werden. Im Zweifelsfall kann die Baubewilligungsbehörde zu Lasten der Gesuchstellerin eine Expertise einholen.

⁶ Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind.

⁷ Die zonengemässen Höhenbestimmungen können ausnahmsweise mit einzelnen betrieblich unentbehrlichen Bauteilen überschritten werden, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

⁸ Über die zulässigen Gebäudelängen sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁹ Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Der Abstandsbereich ist zu begrünen. Der Gemeinderat kann das Pflanzen von Bäumen und Hecken vorschreiben. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 10 %.

¹⁰ 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 vorzugsweise mit einheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 57 BNO.

§ 16 Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Sport- und Freizeitnutzungen, Restaurationsbetriebe sowie Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle und dgl.

² In der Arbeitszone A2 sind Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m² Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft für überwiegend vor Ort produzierte Waren zulässig.

³ Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind. Innerhalb der schraffierten Fläche sind Wohnungen ausgeschlossen und Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume auf die von der Bahnlinie abgewandte Seite hin zu orientieren.

⁴ Die zonengemässen Höhenbestimmungen können ausnahmsweise mit einzelnen betrieblich unentbehrlichen Bauteilen überschritten werden, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

⁵ Über die zulässigen Gebäudelängen sowie weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

⁶ Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Der Abstandsbereich ist zu begrünen. Der Gemeinderat kann das Pflanzen von Bäumen und Hecken vorschreiben. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 5 %.

⁷ 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 vorzugsweise mit einheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 57 BNO.

§ 17 Überlagerung «Bahnhof Nord»

¹ Das im Bauzonenplan speziell gekennzeichnete, der Arbeitszone A2 überlagerte Gebiet «Bahnhof Nord» ist für Bauten und Anlagen von wertschöpfungsintensiven Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit einer hohen Arbeitsplatzdichte bestimmt.

² Nicht zulässig sind insbesondere:

- Sport- und Freizeitnutzungen (bspw. Hobby-Garagen, Partyräume, usw.)
- Hotels und Gastgewerbebetriebe
- Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle und dgl.
- Verteilzentren und Logistikbetriebe
- Permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen. Für Abstell- und Lagerflächen ist wenn möglich die 3. Dimension vorzusehen.
- Recyclingbetriebe
- Betriebe der Holzindustrie (bspw. Rundholzlager, Sägereibetriebe usw.)
- Autogewerbe wie Autohandel mit Neuwagen und Occasionen, Autorecycling, Autogaragen, Tankstellen und dgl.

³ Der Gemeinderat kann bei Neu- und Umnutzungen ein Mobilitätskonzept gemäss § 52 BNO zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs oder weitere, auf die spezifische Situation bezogene Auflagen erlassen.

§ 18 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 sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Freiräume sind 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.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

§ 19 Grünzone G

¹ Die Grünzone G dient der Freihaltung und der Gliederung des Baugebietes.

² Die Grünzone ist von sämtlichen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Fusswege, Spielplätze, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.), kleinere Terrainveränderungen sowie Kleinbauten, welche zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

³ Der Bestand an Bäumen, Gebüsch, Hecken und Naturwiesen ist zu erhalten sowie nach Möglichkeit aufzuwerten und zu erweitern.

§ 20 Zone für Kleinbauten KLB

¹ Innerhalb der Zone für Kleinbauten KLB sind Bauten zugelassen, die der Nutzung und Bewirtschaftung der Naturschutzzone «Uferschutzstreifen US» entlang der Pfaffnern dienen. Der Gestaltungsplan Pfaffnern regelt die zulässigen Gebäudemasse. Bei zonenübergreifenden Grundstücken zählen Flächen innerhalb der Zone KLB nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 21 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 eidgenössischem Recht.

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

⁴ Das Gebiet zwischen Bernstrasse, Autobahn und Sägetstrasse ist für die Freihaltung der Fruchtfolgefläche bestimmt. Die Erneuerung und der Ausbau bestehender landwirtschaftlich genutzter Betriebe ist möglich. Neue landwirtschaftliche Siedlungsstandorte oder die Errichtung neuer betriebsnotwendiger Anlagen (z.B. Witterungsschutzanlagen für Bio- und Bienenkulturen und dgl.) sind zulässig.

§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein 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 und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 23 Naturschutzzone im Kulturland NSZ

¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

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

- für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- für die Überwachung
- für wissenschaftliche Untersuchungen
- 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 Die blau schraffierten Bereiche der Naturschutzzone dürfen nicht betreten und die entsprechend markierten Wasserflächen nicht mit Booten befahren werden.

⁸ Für die Naturschutzzonen gelten folgende Bestimmungen:

Zone	Bez. im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandort	T	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich.
Feuchtstandort	Fe	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit wechselfeuchten bis feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese / Flachmoor) Streuschnitt im Herbst / Winter. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
Fromentalwiese	Fr	Artenreiche Heuwiese.	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion (z.B. ehem. Gruben, Pionierstandorte, Ruderalflächen)	NSM	Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion.	
Uferschutzstreifen	US	Nährstoffeintrag in Gewässer / Schutzzone verhindern, Hochwasserschutz, ökologische Vernetzung, Erhaltung der Uferbestockung.	Extensive Nutzung, Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten. Veränderungen an Gewässer und Uferbestockung nicht zulässig. Ausgenommen sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen, notwendiger Erschliessungsanlagen oder weiterer Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse innerhalb der Uferschutzzone nicht gestattet, ebenso das Campieren und das Errichten von Feuerstellen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24 Landschaftsschutzzone LSZ

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ 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 der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, 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 Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften der Gebäude gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

⁵ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Stern-Symbol «*» als Siedlungseier bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 25 Naturschutzzone Wald W

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Baumarten gefördert werden. Es gilt der empfohlene Laubholzanteil gemäss Publikation «Die Waldstandorte des Kantons Aargau» (Kap. 4 und 5). Exoten dürfen einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. Mit Ausnahme der Waldgesellschaft Nr. 46a sind in seltenen Waldgesellschaften nur standortheimische Baumarten zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald	Schraffur (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	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Feucht- und Nassstandort	W	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung
Altholzinsel / Naturwaldreservat	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

§ 26 Gewässerraum / Gewässerraumzone GR

¹ Als Gewässerraum beziehungsweise Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutungszone 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 In den bezeichneten Bereichen entlang der Aare, der Wigger, der Pfaffnern und dem Rotbachkanal gilt die Gewässerraumzone gemäss dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2.0 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6.0 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 und 2.0 m Breite beträgt der Gewässerraum 11.0 m.

§ 27 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2.0 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6.0 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 28 Wässermatten

¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte Schutzzone Wässermatten bezeichnet die noch erhaltenen respektive durch Umlagerung neu angelegten Flächen mit den ursprünglich für die gesamte Region typischen Wässermatten.

² Das Kanalnetz und Bewässerungssystem ist zu erhalten und angemessen zu pflegen, ebenso die dazu gehörende Bestockung. Gestattet sind notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Untersagt sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Beweidung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung.

³ Im Übrigen bestimmt sich die zulässige Grundnutzung nach der Landwirtschaftszone.

§ 29 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. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

3.5 Schutzobjekte

§ 30 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

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

Naturobjekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke mit Pufferstreifen	H+P	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum	– Struktur erhalten – Periodisch zurückschneiden/verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – Vorgelagerter Krautsaum von 3.0 m Breite – Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	GW		– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Hochstamm-Obstbestand	HO		– Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen – Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbaum	B	– Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt	– Pflege auf lange Lebensdauer – Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher	W	– Laichgebiet, Brutbiotop	– Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Aussichtspunkt	AP	– Aussicht auf Dorfkern freihalten	– Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 31 Gebäude mit kommunalem Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan / Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang der BNO aufgeführten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat vermittelt vor Einreichung eines Baugesuchs eine kostenlose Erstberatung durch eine Fachperson. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 32 Kulturobjekte und historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung 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 Inventarbescrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

³ Der historische Grenzgraben im Waldgebiet entlang der Grenze zur Gemeinde Vordemwald sowie die noch vorhandenen Reste des Gfillgrabens sind zu erhalten. Sie dürfen namentlich nicht zugeschüttet oder in ihrem Querschnitt verändert werden.

§ 33 Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, kann zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 34 Materialabbauzone MAZ

¹ Die Materialabbauzone MAZ umfasst Gebiete, welche für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Gebiete, welche noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Nachnutzung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4. NUTZUNGSZIFFERN UND MESSWEISEN

§ 35 Anrechenbarkeit von Räumen in Dach- und Attikageschossen

¹ Dach- und Attikageschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

§ 36 Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m, für Klein- und Anbauten ein Abstand von 2.0 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

§ 37 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder, Stützmauern bis 1.8 m Höhe und Böschungen ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.3 m.

5. INNERE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

§ 38 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 zonen gemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

§ 39 Ausnützungsbonus

¹ Für verglaste Sitzplätze, Balkone oder Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus im Umfang der effektiven Grundfläche gewährt, sofern diese maximal 15 m² pro Wohneinheit beträgt. Bei einer grösseren Grundfläche zählt der 15 m² übersteigende Anteil zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF).

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 %. 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 Erleichterungen gemäss Abs. 2 sind mit den Erleichterungen gemäss § 40 Abs. 1 sowie mit jenen von § 35 BauV (Minergie) und § 39 BauV (Arealüberbauung) nicht kombinierbar.

§ 40 Innenentwicklung

¹ Innerhalb der Wohnzonen W2 und W3 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den folgenden Bedingungen und Grundmassen gebaut werden. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen (hinsichtlich Städtebau, Architektur) sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Erschliessung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 Abs. 2 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.

Zone	min. erforderliche Grundstücks- fläche (m²)	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika- / Dachgeschoss)	Fassadenhöhe / Gesamthöhe (m)	Ausnutzungsziffer
Wohnzone W2	750	3	11.00	0.60
Wohnzone W3	1'000	4	14.00	0.80
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'000	4	14.00	0.90
Wohn- und Arbeitszone WA4	1'000	5	16.50	1.10

Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig.

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

§ 41 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WA3, WA4, A1 und A2 zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m².

² In der Zone W2 ist anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, die Fassadenhöhe kann entsprechend um maximal 3.5 m überschritten werden. In den übrigen Zonen kann bei Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, die Fassaden- und Gesamthöhe können entsprechend um maximal 3.0 m bzw. um 5.0 m in den Zonen A1 und A2 überschritten werden.

³ Mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner ist in unterirdischen Sammelgaragen zu platzieren.

6. BAUVORSCHRIFTEN

§ 42 Privatstrassen

¹ Bestehende, von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungs- oder Gestaltungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

§ 43 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, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 44 Energiesparmassnahmen

¹ Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

§ 45 Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 46 Private Aussenräume

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

§ 47 Spielgeräte, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kinderverlos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 48 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren und zum Wohnen genutzten Geschossfläche zu betragen.

² Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 49 Entsorgungseinrichtungen

¹ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung zu schaffen.

§ 50 Parkplätze

¹ Parkfelder für Velos und Personenwagen sind in der nach § 43 BauV nötigen Anzahl zu erstellen und entsprechend § 44 BauV auszubilden. Der Gemeinderat verfügt die Anzahl in der Baubewilligung.

² Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung «autoarmes oder -freies Wohnen bzw. reduzierte Nutzungen» sind erwünscht. Die für ein Abweichen von der erforderlichen Parkfelderzahl vorausgesetzten speziellen örtlichen Verhältnisse sind wie folgt zu schaffen:

- Ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs gemäss § 52 Abs. 2 und 3 BNO.
- Ein periodisches Controlling zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde.
- Die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

³ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtparkfelderangebot zu realisieren oder die entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.

§ 51 Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen

¹ Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich benutzbaren privaten Parkfeldern (Kundenparkplätze) können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur monetären Bewirtschaftung der Parkieranlage verpflichtet werden.

§ 52 Mobilitätskonzept

¹ Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Bau- bewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen dauernder Umsetzung verpflichtet werden, welches mit dem Bau- oder Umnutzungsgesuch einzureichen ist.

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 Für Parkieranlagen, die aufgrund eines Mobilitätskonzepts bewilligt wurden, ist durch die Eigentümerinnen und Eigentümer 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.

§ 53 Parkierungsreglement

¹ Die Gemeindeversammlung legt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr im Parkierungsreglement unter anderem Folgendes fest:

- a. die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen
- b. die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund.

§ 54 Gestaltung öffentlicher Raum

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

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

7. SCHUTZVORSCHRIFTEN

§ 55 Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, 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, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 56 Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Übermässige Blendwirkungen durch unzweckmässig angeordnete Dachflächenfenster, Solaranlagen usw. sind zu vermeiden. Dachdurchbrüche und -aufbauten sind sorgfältig und farblich angepasst zu gestalten. Dachdurchbrüche von mehr als 50 % der zugehörigen Fassadenlänge sind nicht zulässig.

² Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen.

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

§ 57 Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. 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 zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Bei Abgrabungen entlang Gebäudefassaden von mehr als 1/3 der Fassadenlänge reduziert sich das Mass der maximal zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe um die Tiefe der Abgrabung.

⁴ In Arbeitszonen und bei Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- grosszügige und attraktive Gesamtanlage,
- auf das Notwendige 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.

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts und sind im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 58 Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihrer Eigentumsrechte, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. 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 durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

⁴ 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 21 bis 7 Uhr oder spätestens nach Ende der Öffnungszeiten auszuschalten.

8. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 59 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion einsetzen. Nach Bedarf kann er externe Fachleute oder regionale Stellen für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen beiziehen.

§ 60 Gebührenreglement

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

² Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem Gebührenreglement festgelegt.

9. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a. der Bauzonenplan vom 29.11.2001, inkl. aller Teiländerungen
 - b. der Kulturlandplan vom 29.11.2001, inkl. aller Teiländerungen
 - c. die Bau- und Nutzungsordnung vom 29.11.2001, inkl. aller Teiländerungen

§ 62 Übergangsbestimmungen

¹ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

- ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:
- a. Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
 - b. Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

Anhang

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Nr.	Objekt	Ass.-Nr.	Standort
ROT001	Ref. Pfarrkirche, 1714	431 A	Schluhen
ROT002	Ref. Pfarrhaus, 1714/15	430	Schluhen
ROT003	Speicher, 1869	55	Fleckenhausen
ROT004	Haus Güttinger, 1833 (Äusseres)	234	Bernstrasse 81
ROT005	Kornspeicher, 1706	332	Rössliweg 2
ROT006	Zehntenhaus, 18. Jh.	97	Rössliweg 1

Gebäude mit kommunalem Substanzschutz (§ 31 BNO)

Nr.	Objekt	Ass.-Nr.	Standort
ROT901	Speicher, 1751	259	Rössliplatz
ROT903	Ehem. Bauernhaus mit Steinspeicher, 1817	88,89	Bernstrasse 55
ROT904	Schulhaus Dörfli mit Turnhalle und mit Brunnen, 1913/14	544, 545	Geisshubelstrasse
ROT906	Bauernhaus, 18. Jh.	12	Aeschwuhweg 1
ROT907	Wohnhaus, 1780	22	Sägetstrasse 11
ROT910	Wohnhaus (ehem. Fabrikantenvilla), um 1855	66	Bernstrasse 30
ROT911	Wohnhaus, 18. Jh.	279	Alte Aarburgerstr. 53
ROT913A	Ehem. Bauernhaus (Miescherheimet), 18. Jh.	248	Bernstrasse 121
ROT913B	Remise zum «Miescherheimet», um 1860/70	247	bei Bernstrasse 121
ROT914	Wohnhaus, 1828, mit freistehender Scheune	333	Bernstrasse 270
ROT915	Hochstudhaus, 18. Jh.	358A/B	Buchrainweg 12
ROT916	Speicher, 1672	364	Oberholzweg 54
ROT918	Schulhaus Oberwil 1705/1710	912	Holzweidweg 2
ROT919	Ehemaliges Bauernhaus, 18. Jh. (?)	412	Geisshubelweg 59
ROT920	Ehem. Bauernhaus, 19. Jh.	418	Fröschenthalweg 1
ROT922	Hochstudhaus, erbaut 1763	175A/B	Eggasse 5
ROT923	Hochstudhaus, spätes 17. Jh.	32A/B	Rubernstrasse 47
ROT929	Spinnereigebäude, 1862	342	Bernstrasse 281
ROT930	Restaurant Rössli, 1770, 1908	83	Bernstrasse 53
ROT931	Bauernhaus, Ständerbau, 19. Jh.	178	Eggasse 11
ROT932	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1905	365	Oberholzweg 54
ROT933	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1909	375	Oberholzweg 42
ROT934	Wohnhaus, 1776	64	Bernstrasse 22
ROT935	Bürgerhaus 19. Jh.	236	Bernstrasse 86
ROT936	Wohnhaus, 1807, 1937	239	Bernstrasse 88
ROT937	Wohnhaus («Lässer-Haus»), 1905	489	Bernstrasse 133

Kommunale Kulturobjekte (§ 32 BNO)

Nr.	Objekt	Standort
ROT924	Bogenbrücke über die Pfaffnern, 18./19. Jh.	Rishaldenweg
ROT925A	Grenzstein, 1898	Aareufer / Wiggermündung
ROT925B	Grenzsteine	Gemeindegrenze Vordemwald
ROT926A	Brunnen beim reformierten Pfarrhaus, 1714	Schluhenweg 23
ROT926B	Brunnen, Brunnenstock von 1808	Bachweg 21
ROT926C	Brunnen, 1858	Rössliplatz
ROT926D	Brunnen, 2. Hälfte 19. Jh.	Bahnhofstrasse / Bernstrasse
ROT926E	Brunnen (Auswandererbrunnen), 1959	Rössliplatz
ROT928	Bewässerungskanal (Rothkanal)	Hungerzelg / Bonigen
ROT938	Strassenbrücke über die Pfaffnern, 1767	Bernstrasse, westlich «Rössli»

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 23)

Nr.	Objekttyp	Flurname	Plan
T	Trockenstandort		
02.17	Wiese	Bifang	KLP
Fe	Feuchtstandort		
04.02	Feuchtgebiet	Gfill (Gfillmoosweiher)	KLP
04.04	Feuchtgebiet mit Weiher	I de fünf Jucharten	KLP
Fr	Fromentalwiese		
02.02	Fromentalwiese	Säget	KLP
02.03	Fromentalwiese	Hölzliweiden	KLP
02.05	Fromentalwiese	Gfill	KLP
02.10	Fromentalwiese	Im Holz	KLP
02.12	Fromentalwiese	Hungerzelg	KLP
02.13	Fromentalwiese	Hungerzelg	KLP
02.14	Fromentalwiese	Hungerzelg	KLP
02.17	Fromentalwiese	Bifang	KLP
02.18	Fromentalwiese	Jöndli	KLP
02.19	Fromentalwiese	Bonigen	KLP
	Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion		
NSM	Pionierstandort		
07.01	Mosaiklebensraum	Hölzli	KLP
09.01		Oberwil	KLP
US	Uferschutzstreifen	Ufer von Aare, Wigger, Pfaff- nern und Rothbachkanal ge- mäss Kulturlandplan	KLP

Naturschutzzonen Wald (§ 25)

Nr.	Objekttyp	Flurname	Plan
N	Naturschutzzone Wald (allgemein)	Stierli-Moos, Bleicherhubel, Reckholderhubel	KLP
W	Feucht- und Nassstandort	Stock-Möösli	KLP
P	Naturwaldreservat	Langholz	KLP
P	Altholzinsel	Gländ-Ischlag	KLP

Naturobjekte (§ 30 BNO)

Nr.	Objekttyp	Flurname	Plan
Hecke mit Pufferstreifen			
keine Nr.	alle Hecken mit Pufferstreifen gemäss Bauzonenplan und Kulturlandplan	diverse	BZP / KLP
Hochstamm-Obstbestand			
3.01	Hochstamm-Obstbestand	Säget	KLP
3.02	Hochstamm-Obstbestand	Säget	KLP
3.03	Hochstamm-Obstbestand	Säget	KLP
3.04	Hochstamm-Obstbestand	Zimmerli	KLP
3.07	Hochstamm-Obstbestand	Gfill	KLP
3.08	Hochstamm-Obstbestand	Im Holz	KLP
3.09	Hochstamm-Obstbestand	Hofacher	KLP
3.10	Hochstamm-Obstbestand	Hungerzelg	KLP
3.11	Hochstamm-Obstbestand	Hungerzelg	KLP
3.12	Hochstamm-Obstbestand	Längacher	KLP
3.13	Hochstamm-Obstbestand	Längacher	KLP
3.14	Hochstamm-Obstbestand	Boningen	KLP
3.15	Hochstamm-Obstbestand	Hungerzelg	KLP
3.16	Hochstamm-Obstbestand	Boningen	KLP
3.17	Hochstamm-Obstbestand	Boningen	KLP
3.18	Hochstamm-Obstbestand	Gfill	KLP
3.19	Hochstamm-Obstbestand	Oberwilerfeld	KLP
3.20	Hochstamm-Obstbestand	Wiggermatte	KLP
3.21	Hochstamm-Obstbestand	Fleckenhausen	KLP
Weiher			
04.03	Weiher	Gfill	KLP
04.04	Weiher	I de fünf Jucharten	KLP
04.05	Weiher	Hungerzelg	KLP
04.06	Weiher	Hölzli	KLP
04.07	Weiher	Boningen	KLP
04.08	Weiher	Oberwilerfeld	KLP
04.09	Weiher	Helbling	KLP
04.10	Weiher	Bifang	KLP
keine Nr.	diverse Weiher	Stock-Möösli, Im Moos, Langholz, Bleicherhubel	KLP

Geschützter Waldrand

05.02	Geschützter Waldrand	Weidwald	KLP
Einzelbäume			
06.01	Einzelbaum	Hölzliweiden	KLP
06.02	Einzelbaum	Chüeweid	KLP
06.03	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.04	Einzelbaum	Zimmerli	KLP
06.05	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.06	Einzelbaum	Gfill	KLP
06.07	Einzelbaum	Gfill	KLP
06.08	Einzelbaum	Gfill	KLP
06.09	Einzelbaum	Gfill	KLP
06.10	Einzelbaum	Gfill	KLP
06.11	Einzelbaum	Fröschental	KLP
06.12	Einzelbaum	Fröschental	KLP
06.13	Einzelbaum	Fröschental	KLP
06.14	Einzelbaum	Fröschental	KLP
06.15	Einzelbaum	Geisshubel	BZP
06.16	Einzelbaum	Geisshubel	BZP
06.17	Einzelbaum	Im Holz	BZP
06.18	Einzelbaum	Im Holz	KLP
06.20	Einzelbaum	Im Holz	KLP
06.21	Einzelbaum	Im Holz	KLP
06.22	Einzelbaum	Buchrain	KLP
06.23	Einzelbaum	Hungerzelg	KLP
06.24	Einzelbaum	Hungerzelg	KLP
06.25	Einzelbaum	Hungerzelg	BZP
06.26	Einzelbaum	Hungerzelg	BZP
06.27	Einzelbaum	Längacher	KLP
06.28	Einzelbaum	Lehen	KLP
06.29	Einzelbaum	Lehen	KLP
06.30	Einzelbaum	Grund	BZP
06.31	Einzelbaum	Grund	KLP
06.32	Einzelbaum	Hölzli	BZP
06.34	Einzelbaum	Hölzli	BZP
06.35	Einzelbaum	Hölzli	BZP
06.36	Einzelbaum	Sennhof	BZP
06.37	Einzelbaum	Sennhof	BZP
06.38	Einzelbaum	Sennhof	KLP
06.40	Einzelbaum	Jöndli	KLP
06.41	Einzelbaum	Im Holz	KLP
06.42	Einzelbaum	Leimgruben	KLP
06.43	Einzelbaum	Feldgraben	KLP
06.44	Einzelbaum	Fleckenhausen	KLP
06.45	Einzelbaum	Feldgraben	KLP
06.46	Einzelbaum	Dörfli	BZP
06.47	Einzelbaum	Dörfli	BZP
06.48	Einzelbaum	Dörfli	BZP
06.49	Einzelbaum	Rönnhalden	KLP

06.50	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.51	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.52	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.53	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.54	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.55	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.56	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.57	Einzelbaum	Zimmerli	BZP
06.58	Einzelbaum	Zimmerli	BZP

Aussichtspunkte

08.01	Aussichtspunkt	Hölzliweiden	KLP
08.02	Aussichtspunkt	Chüeweid	KLP