

Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „LenzoPark“

(§§ 12 BNO, Gewerbezone LenzoPark)

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Im Rahmen der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „LenzoPark“ (Umsetzung RRB März 2009; Festlegung Fachmarkt/Einkaufszentrum) sind folgende Ergänzungen (unterstrichen hervorgehoben und den Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt) der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Änderung der am 11. Juni bis 10. Juli 2018 erstmals öffentlich aufgelegten Vorlage
Mitwirkungsbericht vom: 23. April 2018

Erster Vorprüfungsbericht vom: 14. September 2016

Erste öffentliche Auflage vom 28. Mai 2018 bis 27. Juni 2018

Zweiter Vorprüfungsbericht zur geänderten Vorlage vom: 30. September 2021

Zweite öffentliche Auflage der geänderten Vorlage vom 05. November 2021 bis 06. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 08. Juni 2022

Der Gemeindeammann:

Katja Trüb

Genehmigung:



Der Gemeindeschreiber:

C. J. K.

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-000911 vom 3. Juli 2024

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 7. Oktober 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44

5703 Seon
Sägestrasse 6a

5734 Reinach
Marktplatz 2

5034 Suhr
Tramstrasse 11

6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
DiplIng. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

0.7L

Projekt Nr. 08.5603.014
Stand Juli 2022
Beilage_1_014_Teiländ_BNO_220728_/mbe

3.1.5 Gewerbezone

§ 12 (Bestimmung Revision BNO, GV 21.11.12)

Gewerbezone G²

¹Die Gewerbezone G ist für Gewerbebauten und Industriebetriebe sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für an den Standort gebundenes Personal gestattet. Stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

²Der Gemeinderat legt die Ausnützung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gesamthöhe unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten im Einzelfall fest.

Grünfläche

³Zehn Prozent der bei der Festlegung der Ausnutzungsziffer anrechenbaren Landfläche sind als gestaltete Grünflächen auszubilden. Diese sind nach Möglichkeit gegenüber Wohnzonen und am Bauzonenrand anzuordnen. Mit dem Baugesuch ist der Umgebungsplan einzureichen.

Maximale
Nettoladenfläche

⁴In der Gewerbezone sind Fabrikläden und Verkaufsläden mit max. 500 m² Nettoladenfläche pro Laden¹ zulässig.

²Hinweis: Die Festlegung des Einkaufszentrums/Fachmarkt im Gebiet „Lenzopark“ mit der maximalen Nettoladenfläche erfolgt im Rahmen eines separaten stufigen Planungsverfahrens (Nutzungsplanverfahren mit UVP).

¹Hinweis: Betreffend der max. zulässigen Verkaufsfläche pro Laden wird auf den Planungsbericht verwiesen

3.1.5 Gewerbezone

§ 12

Gewerbezone G²

¹Die Gewerbezone G ist für Gewerbebauten und Industriebetriebe sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für an den Standort gebundenes Personal gestattet. Stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen, abgesehen von Abs. 5 nachstehend, sind nicht zugelassen.

²unverändert

Grünfläche

³unverändert

Maximale
Nettoladenfläche

⁴In der Gewerbezone sind Fabrikläden und Verkaufsläden mit max. 500 m² Nettoladenfläche pro Laden¹, abgesehen von Abs. 5, nachstehend, zulässig.

²Hinweis: Die Festlegung des Einkaufszentrums/Fachmarkt im Gebiet „Lenzopark“ mit der maximalen Nettoladenfläche erfolgt im Rahmen eines separaten stufigen Planungsverfahrens (Nutzungsplanverfahren mit UVP).

¹Hinweis: Betreffend der max. zulässigen Verkaufsfläche pro Laden wird auf den Planungsbericht verwiesen

Überlagernde
Zone LenzoPark

5In der überlagernden Zone «LenzoPark» ist zusätzlich zu Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen nach Abs. 1 ein Einkaufszentrum / Fachmarkt mit insgesamt höchstens 7'500 m² Verkaufsfläche zulässig. Hiervon dürfen maximal 4'200 m² (ohne Mall) kundenintensiv genutzt werden.

6Die Gesamtzahl der zulässigen Parkfelder für ein Einkaufszentrum / einen Fachmarkt in der überlagernden Zone «LenzoPark» wird bei maximaler Nutzung auf 275 plafoniert. Die Kundenparkfelder sind ab der ersten Minute ihrer Beanspruchung mit fossil betriebenen Fahrzeugen monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Die Einzelheiten der Bewirtschaftung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

7Für das Einkaufszentrum / Für den Fachmarkt gemäss Abs. 5 muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden, welches sowohl den Kunden- wie auch den Beschäftigtenverkehr umfasst. Das Mobilitätskonzept hat insbesondere zum Ziel, das Verkehrsaufkommen und die Emissionen des motorisierten Individualverkehrs im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum / Fachmarkt zu reduzieren und eine Verlagerung hin zu einer vermehrten Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs zu erreichen. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts sind zum Erreichen dieser Ziele Massnahmen zu folgenden Themenbereichen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen:

- a) Förderung des Fuss- und Veloverkehrs
- b) Förderung der E-Mobilität
- c) Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs
- d) Förderung von Fahrgemeinschaften.

Die Einzelheiten des Mobilitätskonzepts werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Mobilitätskonzept muss ein Controlling beinhalten, um die Zielerreichung sowie die Wirksamkeit der Massnahmen zu prüfen.

Revision Bau- und Nutzungsordnung
Genehmigt vom Regierungsrat am 03. Juli 2013

Genehmigungsinhalt
Neue, geänderte Bau- und Nutzungsordnung (unterstrichen)
Entwurf zweite öffentliche Auflage und Gemeindeversammlung

Zeigt das Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Die Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept mitsamt Controlling sowie auch die Verpflichtung zur Bewirtschaftung der Parkfelder gemäss Abs. 6 sind nach Rechtskraft der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.



Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Zelgli“

(§ 11 BNO, Umzonung Parz. 906 und Teilflächen Parz. 533)

gemäss § 15 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Im Rahmen der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Zelgli“ sind folgende Ergänzungen (unterstrichen hervorgehoben) und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt) der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: -

Vorprüfungsbericht vom: 11. März 2013

Öffentliche Auflage vom 20. Juli 2013 bis 19. August 2013

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 20. November 2013

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber:

Vorlage Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Mai 2014

Der Staatsschreiber:

ÄNDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 3.7.13

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44
Fax 058 / 733 33 45

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5734 Reinach
Marktplatz 2

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4665 Oftringen
Perry Center

6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Stand Deuember 2013
016_Teilländ_BNO_Zelgli_Genehmigung_131203/ahi Projekt Nr. 08.5603.015.

Mischzonen

§ 11 bis (Bestimmung öffentliche Auflage)

Wohn- und Gewerbe-
zonen WG2, WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen, Läden und landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² In den Wohn- und Gewerbezone sind Verkaufsläden mit max. 500m² Nettoladenfläche pro Laden¹ zulässig.

³ In der WG2 und WG3 sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhausbauten ab drei Wohneinheiten zugelassen.

Gewerbliche An- und
Neubauten

⁴ Zusätzlich zu den Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV gilt hier auch für eingeschossige flach eingedeckte gewerbliche An- und Neubauten ohne Wohnräume (z. B. Werkstätten, Läden usw.) von höchstens 4 m Gesamthöhe und 15 m Gebäudelänge ein reduzierter Grenzabstand von 2 m. Bei Einverständnis der Nachbarn können solche Gebäude an oder auf die Grenze gesetzt werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Hochspannungsleitung,
Schutz vor nichtionisie-
render Strahlung

⁵ Im Gestaltungsplan im Gebiet Galgenacher sind die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV² nachzuweisen.

Mischzonen

§ 11

(Abs. 1 – 4 unverändert)

Hochspannungslei-
tung, Schutz vor nicht-
ionisierender Strahlung

⁵ Im Gestaltungsplan für das Gebiet „Galgenacher“ und für das Gebiet „Zelgli“ sind die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV nachzuweisen

Zelgli

^{6 (neu)} Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Zelgli“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

^{7 (neu)} Als Grundlage für den Gestaltungsplan Gebiet „Zelgli“ ist ein städtebauliches Konzept zu erstellen, das insbesondere die folgenden Aspekte aufzeigt: Erschliessung und Parkierung, ÖV Anbindung, Langsamverkehrsbeziehung, Nutzungen, Höhenentwicklung der Baukuben, Einpassung / Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, Denkmalflege, Lärmschutz, Frei- und Aussenraumgestaltung.

¹ Hinweis: Betreffend der max. zulässigen Nettoladenfläche pro Laden wird auf den Planungsbericht / die laufende Revision Nutzungsplan verwiesen.

² Verordnung vom 23. Dezember 1995 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS Verordnung, NISV) SR 814.70



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Genehmigung

Vorprüfungsbericht vom: 22. März 2012

Mitwirkungsbericht vom: 19. Oktober 2010

Öffentliche Auflage vom 16. April 2012 bis 15. Mai 2012

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 21. November 2012

Der Gemeindeammann:

O. Moser

Der Gemeindeschreiber:

M. Barth

Genehmigung durch den Regierungsrat
Genehmigung: Aarau, den 3. Juli 2013

Der Staatsschreiber:

5703 Seon
Seetalstrasse 79
Tel. 058 / 733 33 44
Fax 058 / 733 33 45



6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a

4665 Oftringen
Perry Center

5734 Reinach
Markplatz 2

5034 Suhr
Tramstr. 11

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Dezember 2012

BNO_Genehmigung_Dez2012.doc/rä, rbe

ÄNDERUNG Nr. 1
vom 7.5.14

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH	4
1.1	GELTUNGSBEREICH	4
1.2	ÜBERGEORDNETES RECHT	4
2	RAUMPLANUNG	4
2.1	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	4
2.2	NUTZUNGSPLANUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG, SIEDLUNGSQUALITÄT	5
2.3	SONDERNUTZUNGSPLANUNG	5
2.4	WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE	6
3	ZONENVORSCHRIFTEN	7
3.1	BAUZONEN	7
3.1.1	<i>Zonenübersicht</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Dorfkernzone D</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Wohnzonen</i>	<i>9</i>
3.1.4	<i>Mischzonen</i>	<i>10</i>
3.1.5	<i>Gewerbezone</i>	<i>10</i>
3.1.6	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	<i>11</i>
3.1.7	<i>Grünzone am Siedlungsrand</i>	<i>11</i>
3.2	LANDWIRTSCHAFTSZONEN	11
3.2.1	<i>Landwirtschaftszone</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	<i>12</i>
3.2.3	<i>Speziallandwirtschaftszone</i>	<i>12</i>
3.3	SCHUTZZONEN	12
3.3.1	<i>Naturschutzzonen im Kulturland</i>	<i>12</i>
3.3.2	<i>Schutzzone Staufberg Südhang</i>	<i>14</i>
3.3.3	<i>Naturschutzzone Wald</i>	<i>14</i>
3.4	ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN	15
3.4.1	<i>Landschaftsschutzzone</i>	<i>15</i>
3.4.2	<i>Freihaltebereich Gebäude</i>	<i>16</i>
3.4.3	<i>Bereich Amphibien-Wildtierverschutz</i>	<i>16</i>
3.5	SCHUTZOBJEKTE	16
3.5.1	<i>Naturobjekte</i>	<i>16</i>
3.5.2	<i>Gebäude mit Substanzschutz</i>	<i>18</i>
3.5.3	<i>Übrige Kulturobjekte</i>	<i>18</i>
3.6	WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG	19
3.6.1	<i>Materialabbauzone</i>	<i>19</i>
3.6.2	<i>Spezialzonen</i>	<i>20</i>
4	DEFINITIONEN	21
4.1	AUSNÜTZUNG	21
4.1.1	<i>Ausnutzungsziffer</i>	<i>21</i>
4.1.2	<i>Gewerbe</i>	<i>21</i>
4.2	ABSTÄNDE	22
4.2.1	<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	<i>22</i>
4.2.2	<i>Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten</i>	<i>22</i>
4.3	AREALÜBERBAUUNG	22
5	BAUVORSCHRIFTEN	23
5.1	BAUREIFE, ERSCHLIESSUNG	23
5.1.1	<i>Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum</i>	<i>23</i>
5.2	TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN	23
5.2.1	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	<i>23</i>
5.2.2	<i>Energiesparmassnahmen</i>	<i>23</i>
5.3	WOHNHYGIENE	24

5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	24
5.3.2	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	24
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Nebenräumen	25
5.4	AUSSTATTUNG	25
5.4.1	Abstellplätze	25
5.4.2	Velos, Kinderwagen	25
5.4.3	Spielplätze	25
5.4.4	Containerstandplätze	26
5.4.5	Sicherheit im öffentlichen Raum	26
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	27
6.1	ORTSBILD- UND DENKMALSCHUTZ	27
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	27
6.1.2	Materialablagerungen	28
6.2	UMWELTSCHUTZ	28
6.2.1	Einwirkungen	28
6.2.2	Lärmschutz	28
6.2.3	Versickerung Oberflächenwasser	29
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	29
7.1	ZUSTÄNDIGKEIT	29
7.2	GEBÜHREN	29
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	30
8.1	AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	30
ANHANG I	KOMMUNALE SCHUTZOBJEKTE	31
	VERZEICHNIS DER KANTONAL GESCHÜTZTEN BAUTEN (DENKMALSCHUTZOBJEKTE, ORIENTIERUNGSINHALT)	31
	VERZEICHNIS DER KOMMUNAL GESCHÜTZTEN BAUTEN UND OBJEKTE	31
	VERZEICHNIS DER NATUROBJEKTE	31
	WEITERE NATUROBJEKTE UND NATURSCHUTZZONEN	33
ANHANG II	(ORIENTIERUNGSINHALT)	35
	KOMMUNALE REGLEMENTE	35
	ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLÄNE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN	35
	<i>Erschliessungspläne</i>	35
	<i>Gestaltungspläne</i>	35
	STICHWORTVERZEICHNIS	36

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Bezeichnungen von Personen

⁴Die in diesem Gesetz verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten.

²Die wesentlichen Planungsgrundsätze der BNO sind:

- a) die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen, den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie der reizvollen Kulturlandschaft,
- b) die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- c) die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- d) die Erreichung einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung im gesamten Siedlungsgebiet,
- e) die massvolle Verdichtung und häusliche Bodennutzung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume,
- f) die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,

- g) die Erhaltung und Weiterentwicklung der guten Anbindung an das Strassen-, Schienen- und Busnetz,
- h) die Optimierung des Langsamverkehrs mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen sowie die Schaffung einer hohen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer,
- i) die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland,
- j) die Erhaltung des Kulturlandes vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

2.2 Nutzungsplanung, Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität

§ 4

Nutzungspläne

¹Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Siedlungsentwicklung

²Das Ziel der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Das Mittel zur Steuerung der Entwicklung ist das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 Abs. 2 BauG.

§ 5

Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer 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.

³Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 6

Sondernutzungsplanung

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

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Weitere Planungsinstrumente

¹Weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, kommunale Richtpläne, regionale Sachpläne, Landschaftsentwicklungskonzept, kommunaler Gesamtplan Verkehr und Inventare sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und haben für das Grundeigentum keine direkte Wirkung.

Kommunale Richtpläne

²Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie z.B. Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft.

³Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

Inventare Grundlagenpläne

⁴Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

⁵Die Inventare und die Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen berührt sind. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 8

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Ausnützung	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe ¹⁾ max. [m]	Grenzabstand		Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein [m]	gross [m]			
Dorfkernzone	D braun	--	0	0	0	--	--	III	§ 9
Einfamilienhauszone	EF orange	0.45	2	8.5	4.0	8.0	25	II	§ 10
Einfamilienhauszone am Hang	EFH gelb	0.40	2	9.5	4.0	8.0	25	II	§ 10
Wohnzone 2	W2 orange	0.45	2	9.5	4.0	8.0	--	II	§ 10
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	3	13.5	4.0 ²⁾ 6.0 ³⁾	8.0 ²⁾ 12.0 ³⁾	--	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	W 0.45 G 0.45 total 0.60	2	9.5	4.0	8.0	--	III	§ 11
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	W 0.60 G 0.60 total 0.80	3	13.5	4.0 ²⁾ 6.0 ³⁾	8.0 ²⁾ 12.0 ³⁾	--	III	§ 11
Gewerbezone	G violett	--	0	13.5	0	0	--	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE hellgrau	--	0	0	0	0	--	III	§ 13
Grünzone am Sied- lungsrand	Gr hellgrün								§ 14

¹⁾ Ab einer Geländeneigung von 10% und einer Gebäudelänge zum Hang von 8 m wird die Gesamthöhe um das Mass B gemäss Abs. 6 reduziert.

²⁾ Grenzabstand für zweigeschossige Fassaden

³⁾ Grenzabstand für dreigeschossige Fassaden

*Festlegung durch Ge-
meinderat*

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Lärmvorbelastung

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauweise

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁵In den Zonen D, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

Geländeneigung

⁶Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachfolgender Tabelle. Die Werte dazwischen werden interpoliert.

Höhenreduktion Mass B						
Gebäudelänge zum Hang	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥13 m
Hangneigung						
0% -10%	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10%	0.40 m	0.45 m	0.5 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15%	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20%	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
≥25%	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m

3.1.2 Dorfkernzone D

§ 9

Ziel, Zweck

¹Die Dorfkernzone D bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des historisch wertvollen Dorfkerns wie auch die Pflege und Erhaltung der durch die Bauten sowie Strassen- und Freiräume geprägten Dorfteile.

Nutzung

²Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Läden, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Landwirtschaftsbetriebe. In der Dorfzone sind Verkaufsläden mit max. 500 m² Nettoladenfläche pro Laden¹ zulässig.

Bestehende Bauten, Abbruch

³Bestehende Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten, zu pflegen und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

Umbauten

⁴Gebäude dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

An-, Ersatz- und Neubauten

⁵Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Es können An-, Ersatz- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.

Eingliederungspflicht

⁶Die Gebäude müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, nach aussen in Erscheinung tretende Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein oder Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung.

¹ Hinweis: Betreffend der max. zulässigen Nettoladenfläche pro Laden wird auf den Planungsbericht verwiesen.

<i>Bauweise</i>	⁷ Stellung der Gebäude, Grenz- und Gebäudeabstände und Gesamthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen und gesundheitlichen Erfordernisse, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt. Er kann geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.
<i>Dachgestaltung</i>	⁸ Gebäude müssen in der Regel Satteldächer mit 40 - 45° Neigung aufweisen. ⁹ Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig, sofern das Dachmaterial vorherrschend bleibt. Die Gesamtbreite solcher Aufbauten soll in der Regel 1/3 der massgebenden Fassadenlängen nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
<i>Solaranlagen</i>	¹⁰ Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
<i>Dachrenovationen</i>	¹¹ Dachrenovationen sind bewilligungspflichtig.
<i>Freiräume, Umgebung</i>	¹² Die strassenseitigen und zwischen den Gebäuden liegenden Freiräume sind zu gestalten. Garten, Vorplätze, Bäume und Baumgruppen sind wesentliche Gestaltungselemente. Die Nachbargebäude sind einzubeziehen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.
<i>Parkplätze, Garagenvorplätze</i>	¹³ Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern die bestehenden Sichtverhältnisse genügen.
<i>Antennenanlagen</i>	¹⁴ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegel ist in der Dorfkerzone D bewilligungspflichtig und hat in der Regel gemeinschaftlich zu erfolgen oder ist auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.
<i>Beratung, Projektanmeldung</i>	¹⁵ Die Gemeinde gewährleistet und fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Erstberatung der Eigentümer durch Fachleute. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

3.1.3 Wohnzonen

§ 10

*Wohnzonen
EF, EFH, W2, W3*

¹Die Wohnzonen EF (Einfamilienhauszone), EFH (Einfamilienhauszone am Hang), W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

²Die Einfamilienhauszone EF ist für die offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Reihenhäuser sind im Rahmen von Arealüber-

bauungen gestattet.

³Die Einfamilienhauszone EFH ist für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt.

⁴Die Wohnzone W3 ist nur für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ausnahmen sind möglich, wenn die heute bestehende bauliche Situation oder die Grösse der Parzelle den Bau eines Mehrfamilienhauses verunmöglichen.

3.1.4 Mischzonen

§ 11

*Wohn- und Gewerbezo-
nen WG2, WG3*

¹Die Wohn- und Gewerbezo-
nen WG2 und WG3 sind für Wohnen und mäs-
sig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen, Läden und landwirt-
schaftliche Bauten bestimmt.

²In den Wohn- und Gewerbezo-
nen sind Verkaufsläden mit max. 500 m² Net-
toladenfläche pro Laden¹ zulässig.

³In der WG2 und WG3 sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhausbauten ab
drei Wohneinheiten zugelassen.

*Gewerbliche An- und
Neubauten*

⁴Zusätzlich zu den Klein- und Neubauten gemäss § 19 BauV gilt hier auch für
eingeschossige flach eingedeckte gewerbliche An- und Neubauten ohne
Wohnräume (z.B. Werkstätten, Läden usw.) von höchstens 4 m Gesamthöhe
und 15 m Gebäudelänge ein reduzierter Grenzabstand von 2 m. Bei Einver-
ständnis der Nachbarn können solche Gebäude an oder auf die Grenze ge-
setzt werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

*Hochspannungsleitung,
Schutz vor nichtionisie-
render Strahlung*

⁵Im Gestaltungsplan im Gebiet Galgenacher sind die planerischen oder bau-
lichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1
NISV² nachzuweisen.

3.1.5 Gewerbezo- nen

§ 12

Gewerbezone G²

¹Die Gewerbezone G ist für Gewerbebauten und Industriebetriebe sowie
Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin
und den Betriebsinhaber sowie für an den Standort gebundenes Personal
gestattet. Stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen sind
nicht zugelassen.

²Der Gemeinderat legt die Ausnützung, die Grenz- und Gebäudeabstände
sowie die Gesamthöhe unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse,
der öffentlichen und privaten Interessen, der Strassen- und Parkierungs-
verhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gege-
benheiten im Einzelfall fest.

¹ Hinweis: Betreffend der max. zulässigen Nettoladenfläche pro Laden wird auf den Planungsbericht verwiesen.

² Hinweis: Die Festlegung des Einkaufszentrums/Fachmarkts im Gebiet „Lenzopark“ mit der maximalen Nettoladenfläche erfolgt im Rahmen eines separaten stufen Planungsverfahrens (Nutzungsplanverfahren mit UVP).

<i>Grünfläche</i>	³ Zehn Prozent der bei der Festlegung der Ausnützungsziffer anrechenbaren Landfläche sind als gestaltete Grünflächen auszubilden. Diese sind nach Möglichkeit gegenüber Wohnzonen und am Bauzonenrand anzuordnen. Mit dem Baugesuch ist der Umgebungsplan einzureichen.
<i>Maximale Nettoladenfläche</i>	⁴ In der Gewerbezone sind Fabrikläden und Verkaufsläden mit max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Laden ¹ zulässig.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. ³ Entlang des Seetalbahntrassees ist im Bereich des Trockenbiotopvernetzungskorridors gemäss LEP die Durchlässigkeit zu gewährleisten.
--	--

3.1.7 Grünzone am Siedlungsrand

§ 14

<i>Grünzone am Siedlungsrand Gr</i>	In der Grünzone Siedlungsrand Gr sind Klein- und Anbauten (§ 19 BauV), Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie befestigte Laufhöfe für Nutztiere (z. B. Pferde) zugelassen.
-------------------------------------	---

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 15

<i>Landwirtschaftszone</i>	¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1 ^{bis} und 2 RPG bestimmt. ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht. ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.
----------------------------	--

¹ Hinweis: Betreffend der max. zulässigen Verkaufsfläche pro Laden wird auf den Planungsbericht verwiesen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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 in die Landschaft einzufügen.

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

§ 17

Allgemein

¹Die Speziallandwirtschaftszone SPLZ 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.

SPLZ „Geflügelfarm“

²Die SPLZ „Geflügelfarm“ ist bestimmt für die Erhaltung und den Weiterbestand der bestehenden Geflügelfarm.

³Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO.

⁴In der SPLZ „Geflügelfarm“ gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 18

Naturschutzzone im Kulturland

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

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel¹ zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet.

³In den Naturschutzzonen ist insbesondere 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, Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

¹ Die Schutzziele sind in der nachfolgenden Tabelle umschrieben

⁴Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

⁶Pflege und Unterhalt der Parzellen ist Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. 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. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.

⁷Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzonenreglemente.
Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte)	türkisblau M / T	Scheibenstand: Artenreiche (Heu)Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene und gefährdete Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Jährlich 1 - 2 x mähen und Schnittgut abführen, aufkommende Gehölze roden, kein Aufforsten, keine Bewässerung, kein Abbrennen, keine Düngung und keine Beweidung. Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien.
Extensiv genutzte Wiese (Fromentalwiese)	gelb EW	Artenreiche Heuwiese auf weniger gut mit Nährstoffen versorgten Standorten; Verbindungs- und Vernetzungselement	Eine jährliche Düngung mit leichter Mistgabe, keine anderen Düngemittel. Heu- und Erdschnitt. 2 –3 Nutzungen Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien Schnittgut ist zu entfernen Beweidung: nur schonende Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien
Naturschutzzone Buech - Steiach (ehemalige Kiesgrube)	grün gestrichelt	Erhaltung der offenen Kiesgrube mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt; insbesondere die Erhaltung von Nass- und Trockenbiotopen in der Art von Flussauen und kiesigen Steilufern als Ersatzlebensräume für seltene Tiere und Pflanzen	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschiedene Fläche der ehemaligen Kiesgrube bleibt dem Naturschutz reserviert.
Schutzzone Staufberg Südhang	dunkelblau schraffiert	Vgl. § 19	

3.3.2 Schutzzone Staufberg Südhang

§ 19

<i>Schutzzone Staufberg Südhang</i>	¹ Die Schutzzone Staufberg Südhang dient der Erhaltung und Förderung des kleinräumig gegliederten Landschaftsbildes am südlichen Abhang des Staufberges sowie dessen heimischen Tier- und Pflanzenwelt.
<i>Schutzzweck</i>	² Schutzzweck der Schutzzone ist die a) Sicherstellung einer extensiven und schonenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung; b) Erhaltung und Pflege der Hecken, Feldgehölze und markanten Einzelbäume; c) Erhaltung, Instandstellung und Pflege der Natursteinmauern und Steintreppen.
<i>Naturwiesen, Weidwiesen</i>	³ Die Schutzzone ist aufgeteilt in Naturwiesen und Weidwiesen. Jede dieser Wiesenarten zeichnet sich durch einen charakteristischen Pflanzenbestand aus, der nicht beeinträchtigt werden darf.
<i>Nutzungsänderung</i>	⁴ Auf begründetes Gesuch eines Grundeigentümers kann der Gemeinderat für dessen in der Zone Naturwiesen liegendes Grundstück temporär eine Beweidung gemäss § 19 Abs. 5 BNO zulassen.
<i>Beweidung</i>	⁵ Weidwiesen sind der Beweidung durch Schafe vorbehalten. Nicht beweidete Weidwiesen sind nach den Vorschriften für Naturwiesen (Pflegeplan, Nutzungsreglement) zu bewirtschaften.
<i>Nutzkulturen</i>	⁶ Zugelassen sind Nutzgärten für den Eigenbedarf und Streuobstbau sowie Rebbau gemäss den Richtlinien für die integrierte Produktion im Weinbau, nach den Bestimmungen des eidg. Rebbaubeschlusses.
<i>Bauten usw., Düngung</i>	⁷ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen und Düngungen sind verboten, soweit sie nicht zum Schutz oder Unterhalt der Schutzzone dienen.
<i>Pflegeplan, Nutzungsreglement</i>	⁸ Der Pflegeplan regelt Pflege und Nutzungen des kleinflächigen Lebensraummosaiks. Er wird von Kanton und Gemeinderat festgelegt.

3.3.3 Naturschutzzone Wald

§ 20

<i>Naturschutzzone Wald</i>	¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. ³ Folgende Naturschutzzonen im Wald werden ausgeschieden:
-----------------------------	--

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
A	Altholzinsel	Nutzung und Massnahmen gemäss Vertrag mit Kanton und Betriebsplan Forstdienst
O	Schaffen von stufigem Waldrand Orchideenreicher Waldbereich fördern	Nutzung und Massnahmen in Abstimmung der vertraglichen Bestimmungen mit Kanton und Betriebsplan Forstdienst
Ch	Nussbaumallee entlang Chileweg erhalten; Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer; bei natürlichem Abgang ersetzen
NW	Schaffen von stufigem Waldrand und Fördern von seltenen Baumarten	Nutzung und Massnahmen gemäss Betriebsplan Forstdienst
F	Feuchtgebiet Holzschopf ist in Form eines leichten Waldes mit Kleingewässern als landschaftlich seltener und biologisch wertvoller Lebensraum spezialisierter Pflanzen- und Tierarten bzw. -gemeinschaften zu erhalten und zu fördern.	Keine Düngung und Beweidung Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmassnahmen) Periodischer Unterhalt der Saumbereiche und der Gewässer

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 21

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO. Von den in § 21 Abs. 3 und 4 BNO genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³Bestehende 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 (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Standorten¹ bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.4.2 Freihaltebereich Gebäude

§ 22

Im rot schraffierten Bereich in den Gebieten Bannholz und Chilacher sind Gebäude mit Ausnahme von Bauten und Anlagen gemäss § 21 Abs. 3 und 4 BNO verboten. Der Freihaltebereich dient als Instrument zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels. Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Kiesabbau sind im Freihaltebereich zulässig.

3.4.3 Bereich Amphibien-Wildtiervernetzung

§ 23

Im blau schraffierten Bereich sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der ökologischen Vernetzung zulässig. Der Bereich Amphibien- und Wildtiervernetzung dient als Instrument zur Umsetzung der entsprechenden ökologischen Vernetzung gemäss dem Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) des Regionalplanungsverbandes Lenzburg-Seetal.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 24

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und für die Natur wertvoll, dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

²Bei Ersatzpflanzungen können andere standortheimische Arten verwendet werden, wenn dadurch die landschaftliche Gesamtwirkung erhalten bleibt.

¹ Im Bauzonen- und Kulturlandplan vorgesehene Standorte sind Aussparungen in der Landschaftsschutzzone; sog. „Siedlungseier“

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze mit Pufferstreifen	grüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken	- Brut- und Nahrungsbiotop - Artenreichtum - Gliederung und Prägung der Landschaft	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	Punktlinie / Schraffur	- Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldändern (inkl. Strauchsaum)	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Begradigung bestehender Waldänder ist zu unterlassen - vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird
Hochstamm-(obst)bestände	grün schraffiert	- vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen (innert 1 Jahr) - Neu- und Ergänzungspflanzungen erwünscht - grossflächiges Fällen erfordert Bewilligung des Gemeinderates, er regelt dabei die Ersatzpflanzung - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen und Pflegemassnahmen durch Beiträge gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz
Einzelbäume, best. Obstbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element - Kulturrelikt	angemessene Pflege und Baumschnitt, bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung erteilen. Dies ist in der Regel mit Ersatzaufgaben zu verbinden.
Stillgewässer (Weiher, Tümpel, Feuchtstellen)	mattblauer Kreis	Laichgebiet, Brutbiotop, Zuwachsen ist zu verhindern	e) kein Schwimmen und Befahren f) kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Trockenmauern und Treppen Staufberg Südhang	Symbol	Erhalten und pflegen; siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	g) Trockenmauern und Treppen sind durch abschnittweises, periodisches säubern von schädlichem Bewuchs freizuhalten h) dürfen nicht zugepflastert oder durch Betonmauern ersetzt werden i) Bestehende Betonmauern dürfen nicht erneuert werden. Sie sind durch Trockenmauern zu ersetzen. j) An die Mehrkosten gegenüber konventioneller Bauweise, der Erneuerung von Trockenmauern und Steiltreppen kann der Gemeinderat Beiträge ausrichten.

3.5.2 Gebäude mit Substanzschutz

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

²Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Beiträge

³An bauliche Massnahmen, welche der Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz dienen, leistet die Gemeinde im Rahmen bewilligter Kredite Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien. Allfällige Beiträge werden auf Grund der Bauabrechnung ausbezahlt.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 26

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und fachgerecht zu unterhalten. Sie dürfen weder beseitigt noch verändert werden. Erweist sich die Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch bewilligt werden, wenn ein Fachgutachten dies bejaht.

²Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in seiner unmittelbaren Umgebung können nur nach Einholung eines Fachgutachtens bewilligt werden.

§ 27

Historische Verkehrswege

1 Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

2 Der Gemeinderat regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

<u>Signatur im Plan</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Einschränkungen</u>
rotbraune Strichlinie	- erhalten	- keine Belagsänderungen

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 28

Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein usw.) bestimmt sind.

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

Nachnutzung

3 Für die Rekultivierung gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- 15% des gesamten Abbaubereiches sind als naturnahe Flächen auszuscheiden.
- Als naturnahe Flächen gelten: Tümpel, Trocken- und Feuchtbiootope, Steilwände, Ödflächen und Magerwiesen sowie Feldgehölze, Hecken, Hochstammbestände, abgestufte Waldränder usw.
- Bei der Gestaltung der übrigen Flächen ist den landwirtschaftlichen und - soweit betroffen - den forstwirtschaftlichen Belangen gebührend Rechnung zu tragen.
- Im Abbaubereich Hugstock sind die Voraussetzungen für den angestrebten Amphibien- und Wildtierdurchlass zwischen den beiden Feuchtplätzen unter der Aarauerstrasse hindurch zu schaffen. Der Bereich für die Feuchtplatz als Vernetzungselement im Amphibien- und Wildtierzug ist bei der Rekultivierung beizubehalten.

4 Gebiete, wo eine Nachnutzung als Naturschutzzone ehemalige Kiesgrube Buech-Steinacher festgelegt ist, sind als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen herzurichten. Die Nutzung und Detailgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Naturschutzzone und der im Rahmen der Baubewilligung festgelegten Rekultivierung.

5 Für die Wiederherstellung der Abbauflächen und die Deckung der Folgeschäden haben die Materialabbauer finanzielle Sicherheiten zu leisten. Ein-

zelheiten werden in der Abbaubewilligung festgelegt.

⁶Für die Dauer des Abbaues werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege verlegt oder aufgehoben. Die Entschädigung für den Einwurf der Wegflächen, die Wiederherstellung sowie die allfällige Verlegung von Leitungen sind mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln.

⁷Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone sowie der überlagerten Zonen: Landschaftsschutzzone, Freihaltebereich Gebäude und Bereich für Amphibien- und Wildtierverschutz. Die Nutzung der naturnahen Flächen richtet sich nach dem Schutzziel.

Empfindlichkeitsstufe

⁸Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Zone A

⁹Die Abbaugelände Zone A sind für den ordentlichen Abbau und die Rekultivierung nach § 28 Abs. 1 - 8 BNO bestimmt.

Zone B

¹⁰Eine Abbaubewilligung für die Zone B kann erteilt werden, wenn die Erschliessung von der K249 her sichergestellt ist und die Vorräte in der Zone A erschöpft sind. Die Umwandlung von der Zone B in die Zone A erfolgt durch den Gemeinderat.

3.6.2 Spezialzonen

§ 29

SPZ „Naherholung“

¹Die SPZ „Naherholung“ dient der Naherholung der Einwohner von Staufien; namentlich der Anlage und dem Betrieb von Familiengärten, eines gemeindeeigenen Waldhauses und der Nutzung durch die Gartenbahn.

²Pro Familiengarten ist ein einfaches, eingeschossiges Gerätehäuschen von max. 6 m² Grundfläche zulässig. Für bestehende Bauten gilt § 68 BauG (Besitzstandsgarantie).

³In der SPZ „Naherholung“ gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Der Gemeinderat regelt weitere Einzelheiten in einem Reglement.¹

§ 30

SPZ „Schlammweiher“

¹Die SPZ „Schlammweiher“ ist bestimmt für den Betrieb von Schlammbecken des Kieswerkes nördlich der Aarauerstrasse.

²Der Schlammweiher bildet heute abschnittsweise einen bedeutenden Trittstein für die Amphibienzugstelle und Kleinwildtiere. Er ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung (z.B. Steinhäufen usw.) in die Landschaft einzugliedern und ökologisch auszugestalten.

¹ Reglement über die Nutzung und den Unterhalt der Schutzzonen und Natur- und Kulturobjekte

Nachnutzung

³Die Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck. Bei Beendigung der zulässigen Nutzung ist sie in eine geeignete Nutzungszone umzuzonen. Nicht dem zukünftigen Zonenzweck entsprechende Bauten sind von den Grundeigentümern zu beseitigen.

⁴Der Nutzungsberechtigte hat dem Gemeinderat einen Rekultivierungs-/Renaturierungsplan einzureichen. Für das Gesamtkonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- d) Mindestens 50% der Spezialzone sind als naturnahe Flächen auszuscheiden. Die Feuchtstelle als Vernetzungselement im Amphibien- und Wildtierzug ist dabei beizubehalten.
- e) Bei der Rekultivierung/Renaturierung sind die Voraussetzungen für den angestrebten Amphibien- und Wildtierdurchlass zwischen den beiden Feuchtstellen unter der Aarauerstrasse hindurch zu schaffen.

⁵In der SPZ „Schlammweiher“ gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4 Definitionen ¹

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer²

§ 31

Ausnützung Dach-, Attika-, und Untergeschosse³

¹In allen Zonen werden das Dach-, Attika- und Untergeschoss bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

²Für Wintergärten wird ein Ausnützungszuschlag gewährt. Er beträgt 10% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF), maximal 20 m² pro Wohneinheit.

4.1.2 Gewerbe

§ 32

Gewerbe

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

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher⁴ Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht mehr als mässig störend.

¹ Übrige Definitionen gemäss Bauverordnung (BauV).

² Für behindertengerechtes Bauen sowie für Bauten, die den MINERGIE- oder den MINERGIE P-Standard einhalten, regelt das kantonale Recht den jeweiligen Nutzungsbonus.

³ Für die Definitionen Dach- und Attikageschoss sowie Untergeschoss sind § 16 ff, § 23, 24 und § 25 BauV sowie davon abweichende Bestimmungen in der BNO massgebend

⁴ Betreffend die Begriffe "herkömmlich" und "üblich" wird auf die Praxis des Verwaltungsgerichts verwiesen.

4.2 Abstände¹

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland²

§ 33

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

²Für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher gemäss § 19 BauV reduziert oder aufgehoben werden kann.

4.2.2 Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten

§ 34

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

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

4.3 Arealüberbauung

§ 35

Zonenzulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den Zonen EF, W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die minimale zusammenhängende Arealfläche (anrechenbare Grundstückfläche aGSF), die maximale Erhöhung der Ausnutzungsziffer und Baumasse sind im Rahmen der Arealüberbauung wie folgt festgelegt:

Zone	EF	W2	W3	WG2	WG3
Minimale aGSF	2'000 m ²	2'000 m ²	3'000 m ²	2'500 m ²	3'000 m ²
Maximaler AZ-Zuschlag	+0.05	+0.1	+0.05	W +0.1 G +0.1 tot +0.1	W +0.1 G +0.1 tot +0.15
Erhöhung der max. Geschosszahl	--	--	+1	+1	--
Zuschlag Mehrhöhe	--	--	+3.20 m	+3.20 m	--

²Die erforderlichen Pflichtparkplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Zusätzliche Parkplätze und Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

¹ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

² Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum

§ 36

*Benützung von
Privateigentum¹*

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 37

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 38

*Energiesparmassnahmen,
Wärmeerzeugung*

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

¹ Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 40

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten und Umbauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche (Rohlichtmass): 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: ein Raum mit mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

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

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

¹ Betreffend Sicherheitsbestimmungen gelten die SIA Normen und bfu Richtlinien

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen

§ 41

*Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräumen*

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

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 42

Anordnung der Parkplätze

¹Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

²Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglichkeit zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 43

Abstellräume

¹In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

Veloabstellplätze

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z. B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen usw.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

5.4.3 Spielplätze

§ 44

Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze anzulegen und dauernd zu unterhalten.

²Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF, § 32 BauV) zu betragen¹.

¹ Siehe auch Spielraumberatung der Pro Juventute.

5.4.4 Containerstandplätze

§ 45

Containerstandplätze

Bei jedem Mehrfamilienhaus, sind genügend grosse Containerstandplätze in der Nähe der Erschliessung vorzusehen und dauernd zu unterhalten. Entsprechende Unterlagen sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

5.4.5 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 46

Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47

Ortsbildschutz

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

Ruinen, Baulücken

³Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Bauten am Rand des Baugebietes

⁴Der Übergang von Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Antennen und Parabolspiegel

⁵Antennen und Parabolspiegel müssen sich in allen Bauzonen einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

⁶Für Sendezwecke sowie den Empfang von Sendungen, die durch die Gemeinschaftsanlage nicht verbreitet werden, erteilt der Gemeinderat die Bewilligung für Einzelantennen, sofern der Gesuchsteller über eine entsprechende Konzession verfügt und die Antennenanlage das Quartierbild nicht übermässig beeinträchtigt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

⁷Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen sich gut in das Ortsbild einpassen.

6.1.2 Materialablagerungen

§ 48

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Gewerbezonon bewilligt werden.

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

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 49

Einwirkungen

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

²Verboten 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben 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.

6.2.2 Lärmschutz¹

§ 50

Lärmschutz, Vorsorgeprinzip

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

¹) Gemäss den in § 8 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

6.2.3 Versickerung Oberflächenwasser

§ 51

Versickern von Oberflächenwasser

¹Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 52

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat setzt zu seiner fachlichen Beratung und Unterstützung bei Natur- und Landschaftsschutzfragen sowie für die Pflege und Betreuung der Schutzzonen und -objekte eine ständige Natur- und Landschaftskommission ein. Zu deren Tätigkeit erlässt er ein Reglement.

§ 53

Vollzugsrichtlinien, Schutzzonenreglement

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Nutzung, die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und -objekte.

7.2 Gebühren

§ 54

Gebührenreglement

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55

Inkrafttreten

Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

§ 56

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 22. Juni 1984 und alle Teilerlasse
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 8. Dezember 1993 und alle Teilerlasse

§ 57

*Übergangsrecht,
anzuwendendes Recht*

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

Anhang I Kommunale Schutzobjekte

Verzeichnis der kantonal geschützten Bauten (Denkmalschutzobjekte, Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
1	Denkmalschutz	-	346	Affenbrunnen, 1601 Oberdorfstrasse / Hinterdorfstrasse
2	Denkmalschutz	54A/54B	629	Ref. Pfarrkirche
3	Denkmalschutz	51	629	Ref. Pfarrhaus mit Scheune, 16. Jh.
4	Denkmalschutz	52	629	Wasch- und Brunnenhaus
5	Denkmalschutz	53	629	Sigristenhaus, 1513, 1586

Verzeichnis der kommunal geschützten Bauten und Objekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage	Schutzziel
901	Substanzschutz	131	224	Schulhaus, 1905, 1906 Ausserdorfstrasse 1 / Zopfgrasse 2	erhaltenswert
902	Substanzschutz	81A 81B	158/159 160	Ehemaliges Bauernhaus, 1774 / 1775, Gässli 13 Ehemaliges Bauernhaus, Gässli 15	schützenswert
903	Substanzschutz	594	868	Rüetschi-Spycher, 1800 Gässli	erhaltenswert
904	Substanzschutz	44	339	Wohnhaus mit angebaute Scheune 1623, Hinterdorfstrasse 9	schützenswert
907	Substanzschutz	112	326	Bauernhaus 18. Jh. Ausserdorfstrasse 11	erhaltenswert
914	Substanzschutz	49	348	Bauernhaus Oberdorfstrasse 4	erhaltenswert

*Schutzzumfang gemäss Inventar Staufen

Verzeichnis der Naturobjekte

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
B1	Naturobjekt	80	Baumgruppe Rennweg 2, Restaurant zur Linde
B2	Naturobjekt	999	Baumgruppe / Allee Gässli 2 / Mühleweg 2
B3	Naturobjekt	403	Einzelbaum Postgasse

B4	Naturobjekt	506	<i>Einzelbaum Grabenacherweg / Hinterdorfstrasse</i>
B5	Naturobjekt	400	<i>Einzelbäume Postgasse / Hinterdorfstrasse</i>
B6	Naturobjekt	373	<i>Einzelbaum Postgasse 25</i>
B7	Naturobjekt	333	<i>Einzelbaum Chileweg</i>
B8	Naturobjekt	224	<i>Einzelbäume Ausserdorfstrasse 1 (Schulhaus)</i>
B9	Naturobjekt	227	<i>Baumgruppe Zopfgrasse 22</i>
B10	Naturobjekt	235	<i>Einzelbaum Zwischen Ausserdorfstrasse und Hermenweg</i>
B11	Naturobjekt	235	<i>Baumgruppe Am Hermenweg</i>
B12	Naturobjekt	237	<i>Baumgruppe Zwischen Seenerweg und Hermenweg</i>
B13	Naturobjekt	bei Parz. 322	<i>Einzelbäume Seenerweg / Ausserdorfstrasse</i>
B14	Naturobjekt	723	<i>Einzelbaum Ausserdorfstrasse / Holzgasse</i>

Weitere Naturobjekte und Naturschutzzonen

Zone/ Objekte	Inventar Nr.	Bezeichnung Gebiet/ Objekt
Schutzzonen: - Magerwiesen (vgl. § 18 BNO)		Scheibenstand
- Naturschutzzone Buech-Steiachner (ehemalige Kiesgrube) (vgl. § 18 BNO)		Ehemalige Kiesgrube Buech - Steiachner
- Schutzzone Staufberg Südhang (vgl. § 19 BNO)		Staufberg Südhang
- Naturschutzzone Wald (vgl. § 20 BNO)		Staufberg (Gütsch, entlang Waldrand) Feuchtgebiet Holzschopf
Naturobjekte: - Hecken, Gebüschgruppen, Ufergehölze, Feldgehölze (vgl. § 24 BNO)		Hinterem Berg (entlang Feldstrasse) Seenerweg (entlang Feldweg) Unterrainweg (Entlang Feldweg/Geflügel- farm) Unteri Buechrüti
- geschützter Waldrand (vgl. § 24 BNO)		Länzert Staufberg (Fuss und Kamm) Steiachner (Kiesabbaugebiet) Oberi Buechrüti
- Hochstamm(obst)bestände (vgl. § 24 BNO)		Bannholz Schafisheimerstrasse (Hinterem Berg) Ausserdorfstrasse Holzgasse (Seenerweg) Unterrainweg (Im Hermen)
- Einzelbäume (vgl. § 24 BNO)		Siehe Verzeichnis der Naturobjekte
- Stillgewässer (Weiher, Tümpel) (vgl. § 24 BNO)		Länzert Hugstöck Unteri Buechrüti Buech-Steiachner
- Trockenmauern und Treppen (vgl. § 24 BNO)		Diverse Trockenmauern und Steintreppen am Staufberg Südhang

Kulturobjekte: - Historische Verkehrswege / Fusswege (vgl. § 27 BNO)	AG 716 AG 1119 AG 733.0.1	Lenzburg-Staufberg Schafisheim-Staufen Lenzburg-Oberrain-Teufenthal-Kulm Verbindung Konsumstrasse-Postgasse Verbindung Gässli-Oberdorfstrasse
- Grenzsteine		Quaderförmiger Stein (Jhg. 1830) beim P. 441, markiert Gemeindegrenze zwischen Seon und Staufen

- Brunnen:			
911A	934	Postgassbrunnen, 1862 Erlenweg / Postgasse	<i>Wegbegleiter erhaltenswert</i>
911B	362	Brunnen Oberdorfstrasse	<i>Wegbegleiter erhaltenswert</i>
911C	731	Brunnen Ausserdorfstrasse / Seenerweg	<i>Wegbegleiter erhaltenswert</i>
913	90	Brunnen Rennweg / Lindenplatz	<i>Wegbegleiter erhaltenswert</i>

Anhang II (Orientierungsinhalt)

Kommunale Reglemente

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende kommunalen Reglemente zu beachten:

- ♦ Allgemeines Polizeireglement (Repol Lenzburg) vom 1. Juni 2008
- ♦ Abwasserreglement vom 13. Dezember 1989
- ♦ Wasserreglement vom 11. Dezember 1984
- ♦ Elektrizitätsreglement vom 8. Dezember 2004
- ♦ Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 8. Dezember 2004
- ♦ Gebührenreglement vom 22.08.2012 ¹
- ♦ Nutzungsreglement vom 08.12.1993

Erschliessungs- und Gestaltungspläne mit Spezialvorschriften

Erschliessungspläne

- | | |
|--|--|
| ♦ Erschliessungsplan Esterli-Flöösch | genehmigt am
05.06.2007 / 13.08.2008 |
| ♦ Erschliessungsplan Pfalzweg-Hauptstrasse-Juraweg | 02.09.1998 |
| ♦ Überbauungsplan Zelgli | 13.02.1962 |
| ♦ Überbauungsplan Neumatt | 05.07.1956 |

Gestaltungspläne

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| ♦ Gestaltungsplan Fünf Linden | genehmigt am
15.08.2007 |
| ♦ Gestaltungsplan Lühübel | 16.09.1997 |

¹ Das Gebührenreglement wird der Gemeindeversammlung mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision unterbreitet.

Stichwortverzeichnis

Stichwort	Seitenzahl
Ablagerung von Material	31
Abstände	11, 24, 31
Gebäudeabstand	24
Grenzabstand allgemein	7
Abstellplätze	9, 28
Abstellräume	27, 28
Amphibien-Wildtiervernetzung	17, 21, 22, 23
Anordnung der Parkplätze	28
Antennen	9, 30
Arbeitsräume	27
Arealüberbauung	10, 24
Ausnützung	11, 23
Ausnützungsziffer	7, 11, 23, 24
Aussenraumgestaltung	5
Balkonflächen	27
Baureife	25
Bauten	
Allgemein	30
Gewerbe	11
Bauvorschriften	12, 25
Bauweise	8, 9, 19
Bauzonen	5, 7, 14, 17, 19, 30
Benützung von Privateigentum	25
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	28
Brunnen	25
Containerstandplätze	29
Dachform	30
Dachgeschoss	27
Dachgestaltung	9
Dachwasser	32
Denkmalschutz	30, 34
Dienstbarkeitsvertrag	24
Dorfkernzone	7, 8, 9
Einfamilienhäuser	7, 10, 28
Empfindlichkeitsstufen	7, 8, 31
Energiesparmassnahmen	25
Erschliessung	5, 6, 22, 25, 29, 39
Fensterfläche	27
Freihaltebereich Gebäude	17
Gebäudeabstand	24
Gebäudelänge	7, 8, 10, 12
Gebührenreglement	32
Geländeneigung	7, 8
Geltungsbereich	4
Gesamthöhe	7, 9, 10, 11, 12
Gewerbe	8, 10, 23
Gewerbebauten	11
nicht störend	23
Gewerbebezonen	10, 31
Grenzabstand	12, 24
Grundlagenpläne	6
Grünfläche	11
Grünzone am Siedlungsrand	7, 11
historische Verkehrswege	21, 36
Inventare	6
Keller	27
Kinderwagen	28
Kulturobjekte	19, 36
Landschaftsschutzzone	15, 22
Landwirtschaftszone	11, 12, 16
Lärmschutz	31
Materialabbauzone	21
Materialablagerungen	31

Mehrfamilienhäuser	10, 27, 28, 29
Mischzone	10
Naturobjekte	17, 18, 34, 36
Naturschutzzonen im Kulturland	12
Naturschutzzonen im Wald	15
Nebenräume	27
Nettoladenfläche	8, 10, 11
Nutzungspläne	5
Oberflächenwasser	32
öffentliche Bauten und Anlagen	7, 8, 11
Ortsbild- und Denkmalschutz	30
Parkplätze	9, 25
Planungsgrundsätze	4
Raumhöhe	27
Raummasse	27
Ruinen	30
Schlafräume	27
Schutzobjekte	17, 34
Schutzvorschriften	30
Schutzzone Staufberg Südhang	14, 36
Sicherheit im öffentlichen Raum	29
Siedlungsentwicklung	5
Solaranlagen	9
Sondernutzungsplanung	5, 6
Speziallandwirtschaftszone	12
Spezialzonen	22
Spielplätze	28
Strassen	
Strassenbenennung	25
Strassennummerierung	25
Substanzschutz	19, 34
Technische Bauvorschriften	25
Terrainveränderungen	5, 13, 15, 16, 19, 24
Terrassenflächen	27
Übergeordnetes Recht	4
Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	5
Umwelteinwirkungen	31
Umweltschutz	31
Veloabstellplätze	28
Velos	28
Vollgeschoss	27
Vollzug	18, 32
Wärmeschutz	28
Wohnhygiene	27
Ausrichtung der Wohnungen	27
Fensterfläche	27
Wohnräume	27
Wohnzonen	9, 11
Zonenübersicht	7
Zusätzliche Unterlagen	30
Zuständigkeit	13, 32