

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom 1. November 2022

Vorprüfungsbericht vom 05. Oktober 2022

Öffentliche Auflage vom 14. November 2022 bis 14. Dezember 2022

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. November 2023

Der Vizeammann:



Pascal Jordi



Der Gemeindeschreiber:



Susanne Notter

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-001009 vom 21. August 2024
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 7. Oktober 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Auenstein
Bearbeitung	Romano Richter
	David Frey (bis Februar 2021), Anja Anderer (bis Ende 2018)
Version	4.2
Datum / Referenz	10. Januar 2024 / RIO
Auftrags-Nr.	409XBP102.401
Dateiname	240110_BNO.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	28.06.2018		Entwurf
1.1	13.07.2018	Überarbeitung gemäss Sitzung Arbeitsgruppe BNO vom 11.07.2018	Entwurf
1.2	24.08.2018	Entwurf zur Diskussion im Gemeinderat am 04.09.2018	Entwurf
1.3	28.01.2019	Überarbeitung gemäss Sitzung mit Gemeinderat vom 04.09.2018	Entwurf zur Vorprüfung
2.0	01.05.2020	Überarbeitung gestützt auf fachliche Stellungnahme vom 15.07.2018	Entwurf
2.1	14.07.2020	Bereinigung gemäss Gemeinderats-sitzung vom 14.07.2020	Entwurf zur Mitwirkung
2.2	20.11.2020	§ 12 Gewerbezone gelöscht § 19 Abs. 2 neu formuliert	Entwurf zur fachlichen Stellungnahme
3.0	26.08.2021	Bereinigung gemäss Auswertung zur fachlichen Stellungnahme	Entwurf zur 2. Vorprüfung
3.1	17.06.2022	Bereinigung gemäss abschliessender Vorprüfbericht	Entwurf zur öffentl. Auflage
4.0	10.10.2022	Endbereinigung	Entwurf zur öffentl. Auflage
4.1	31.08.2023	Anpassung aufgrund Einwendungs-entscheide	Beschlussexemplar
4.2	10.01.2024	Anpassung aufgrund unwesentlicher Änderung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 23.11.2023	Genehmigungsexemplar

Verwendete Abkürzungen

BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
BauV	Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)
LSV	Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
M-BNO	Muster-Bau- und Nutzungsordnung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	4
2	Raumplanung	4
3	Zonenvorschriften	6
3.1	Bauzonen.....	6
3.2	Landwirtschaftszonen.....	11
3.3	Schutzzonen	11
3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	12
3.5	Schutzobjekte	17
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	18
3.7	Teilnutzungsplanung „Abbaugelände“	19
4	Definitionen.....	19
5	Bauvorschriften	22
5.1	Baureife, Erschliessung und technische Bauvorschriften	22
5.2	Wohnhygiene	22
5.3	Ausstattung	23
6	Schutzvorschriften	24
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	24
6.2	Umweltschutz.....	26
7	Vollzug und Verfahren.....	27
8	Schluss- und Übergangsbestimmung.....	28

1 Geltungsbereich

§ 1

- Inhalt, Geltungsbereich*
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet 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

- Räumliches Leitbild*
- ¹ Das vom Gemeinderat verabschiedete räumliche Leitbild skizziert den angestrebten Zielzustand für das Jahr 2040. Die darin definierten Leitsätze sind wegleitend.

§ 4

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

§ 5

- Gestaltungsplangebiet „Schürmatt West“*
- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Schürmatt West“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- Für die Bauten, die Erschliessung und den Aussenraum ist ein aus Varianten hervorgehendes Richtprojekt zu erarbeiten, welches die gute Eingliederung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild, die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes und die naturnahe und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung aufzeigt.
 - Mischnutzung mit Anteil an generationengerechtem Wohnen, wobei reine Wohn- und reine Gewerbebauten möglich sind
 - Gemeinsame und flächensparende Erschliessung
 - Ein behindertengerechter und möglichst direkter Zugang zum Dorfzentrum.

² Eine Aufteilung des Gestaltungsplangebietes „Schürmatt West“ ist in gemäss Bauzonenplan abgegrenzte Teilgestaltungspläne (A und B) möglich, sofern über das gesamte Gebiet die Erschliessung, die Bebauung und die Aussenraumgestaltung konzeptionell aufgezeigt werden.

§ 6

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 oder für bestimmte Gebiete.

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer ¹	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand klein ⁴	Grenzabstand gross ⁴	Gebäudelänge ⁶	Dachneigung ⁷	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschrift
Dorfzone (D)	2	-	7.8 m	14.0 m	3.5 m ⁵	6.0 m ⁵	40.0 m	§ 49 Abs. 2	III	§ 8
Einfamilienhauszone (E2/0.4)	2	0.4 ²	7.4 m Ebene 7.8 m Hang	12.0 m	4.0 m	6.0 m	25.0 m	15–40°	II	§ 9
Wohnzone 2 / 0.5 (W2/0.5)	2	0.5	7.4 m Ebene 7.8 m Hang	12.0 m	4.0 m	6.0 m	30.0 m	15–40°	II	§ 9
Wohnzone 2 Hang (W2H/0.5)	2	0.5	8.0 m Ebene 8.5 m Hang	11.0 m	4.0 m	6.0 m	30.0 m	-	II	§ 9
Wohnzone 2 / 0.55 (W2/0.55)	2	0.55	7.4 m Ebene 7.8 m Hang	12.5 m	4.0 m	6.0 m	40.0 m	15–40°	II	§ 9, § 10
Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	2	0.5 + 0.05 ³	8.0 m Ebene 8.5 m Hang	12.0 m	4.0 m	6.0 m	40.0 m	-	III	§ 11
Gewerbezone	-	0.65 0.15 ⁸	8.0 m Ebene 8.5 m Hang	12.5 m	5.0 m	5.0 m	-	-	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa)		o	o	o	o	o	o	o	II	§ 13
Spezialzone Schloss (SpS)		-	-	-	-	-	-	-	II	§ 14
Grünzone (Gr)		-	-	-	-	-	-	-	II	§ 15

¹ Anrechenbarkeit siehe § 33

² Ausnützungszuschlag für Einliegerwohnungen siehe § 9 Abs. 2

³ Ausnützungszuschlag bei gewerblicher Nutzung

⁴ Mehrlängenzuschlag gemäss § 34

⁵ Geschlossene Bauweise siehe § 8 Abs. 4

⁶ Für Terrassenhäuser gilt § 39

⁷ Dachgestaltung siehe § 49

⁸ Grünflächenziffer gemäss IVHB 8.5

² Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig.
- Für Gebäude mit Flachdächern am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ge-

mäss § 25 BauV ausgebildet ist.

c) Für Gebäude mit Flachdächern mit Attikageschoss in der Ebene gilt die Gesamthöhe.

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

⁴ Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Für Hauseingänge oder Garageneinfahrten ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7 m gestattet. Bei Hanglagen dürfen die tal- und bergseitigen Fassaden auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Dabei reduziert sich die Fassaden- und Gesamthöhe um das Mass der Abgrabung. Bei Hanglagen dürfen die Seitenfassaden um maximal ein Drittel der Seitenfassadenlänge abgegraben werden.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

Dorfzone

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung des typischen Charakters des Dorfkernes.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

³ An die Eingliederung der Bauten, Anlagen und Einfriedungen in das Ortsbild werden erhöhte Anforderungen gestellt (Dachgestaltung siehe § 49 BNO). Neubauten haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen.

⁴ Es ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Bei der geschlossenen Bauweise kann an die Grenzen gebaut werden, sofern der betroffene Nachbar damit einverstanden ist. Im Übrigen gelten die Grenzabstände gemäss § 7 Abs. 1.

⁵ Sofern die Anforderungen der Wohnhygiene, des Brandschutzes und der Verkehrssicherheit erfüllt sind, dürfen bestehende, dorferkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Ersatzneubauten von wichtigen strassenraumprägenden Gebäuden richten

sich nach § 28.

⁶ Für Neubauten, welche nur teilweise in der Dorfzone liegen, gilt für den Gebäudeteil ausserhalb der Dorfzone die Ausnützung der jeweiligen Zone.

⁷ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Für Neu- und wesentliche Umbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

⁸ Im Rahmen des übergeordneten Rechts sind Fassaden- und Dachrenovierungen, Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen sowie Solaranlagen bewilligungspflichtig.

⁹ Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Für Neu-, Ersatz- und grössere Anbauten (keine Kleinbauten oder kleinere Anbauten) ist zu Lasten des Gesuchstellers eine unabhängige Fachperson oder kantonale Fachstellen zur Beratung beizuziehen.

§ 9

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen E2/0.4, W2/0.5, W2H/0.5, W2/0.55 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² In der Einfamilienhauszone (E2/0.4) sind nur Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser gestattet. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung (Einliegerwohnung) mit maximal 2.5 Zimmern ist auf überbaut geltenden Parzellen erlaubt, wobei das erforderliche Parkfelder-Angebot sicherzustellen ist. Dabei erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf 0.45, sofern eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit guter Durchgrünung nachgewiesen ist. Das Gebiet GP «Güggebüel» ist von dieser AZ-Erhöhung ausgeschlossen.

³ Die Wohnzone 2 / 0.5 (W2/0.5) und die Wohnzone 2H / 0.5 (W2H/0.5) sind für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten bestimmt.

⁴ Die Wohnzone 2 / 0.55 (W2/0.55) ist für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten bestimmt.

⁵ Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann in der Wohnzone 2 / 0.5 und der Wohnzone 2 / 0.55 von der Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern abgewichen werden.

⁶ Werden innerhalb der Wohnzone 2 / 0.5 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung

mit guter Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 10

Ergänzende Bestimmungen zur Wohnzone 2 / 0.55

¹ Bauprojekte in der Wohnzone 2 / 0.55 müssen erhöhte Anforderungen erfüllen. Dazu zählen insbesondere:

- a) Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
- b) Gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,
- c) Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen

² Die Bewohnerparkierung ist unterirdisch anzuordnen. Wo immer möglich ist die Parkierung für mehrere Gebäude gemeinsam zu erstellen. Die Besucherparkierung darf oberirdisch erstellt werden.

³ Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten zur Überprüfung der Einhaltung von § 10 Abs. 1 einzuholen. Dieses Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)

¹ Die Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) ist für Wohnen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis maximal 150 m² Verkaufsfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² In der Wohn- und Gewerbezone 2 beträgt die Ausnützungsziffer maximal 0.55, wobei die dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossflächen die Ausnützung von 0.5 nicht überschreiten dürfen.

³ In der Wohn- und Gewerbezone 2 kann bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses für die Fassaden- und Gesamthöhe ein Zuschlag von bis zu 1.0 m gewährt werden, wenn die benötigte Mehrhöhe nachweisbar betriebsbedingt ist.

⁴ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet „Austrasse“ ist für Wohnnutzungen bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eine Gesamtdämpfung von mindestens 12 dB(A) gegenüber der Strasse einzuhalten. Ein allfälliger lärmarmer Belag kann an die Gesamtdämpfung angerechnet werden.

§ 12

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber ~~oder Grundeigentümer~~ sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

²Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der landschaftsempfindlichen Lage kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Farbgebung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 13

*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.

² Für das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet „Parkplatz Schwimmbad“ sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Parkplatznutzung zulässig.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁴ Neue Gemeindebauten und Sanierungen bestehender Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen. Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung sind besonders zu beachten.

⁵ Für das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet „Schache“ sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen mit einem Vollgeschoss und einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.

§ 14

*Spezialzone Schloss
(SpS)*

¹ Die Spezialzone Schloss (SpS) bezweckt, das Schutzobjekt Schloss in seiner Wirkung möglichst ungeschmälert zu erhalten.

² Bauten und Anlagen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass von Westen her (Aaraustrasse) die Sicht auf das Schloss möglichst ungeschmälert erhalten bleibt.

³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht kantonale Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig anzuzeigen.

§ 15

Grünzone Gr

¹ Die Grünzone (Gr) dient der Freihaltung der Umgebung des Schlosses, als Pufferbereich zwischen Waldrand, Gewässer und Landwirtschaft sowie im Gebiet Fahr der Gestaltung des Strassenraums.

² Die Grünzone ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Da-

von ausgenommen sind Bauten und Anlagen der Wasser- und Abwasserversorgung.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie 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 aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie dem Schutz geologisch wertvoller Objekte.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Die darauf ausgerichteten Pflegemassnahmen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 57 festgelegt, vorbehalten die privat-

rechtlichen Bewirtschaftungsverträge gemäss Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD) zwischen Departement Bau, Verkehr und Umwelt und Bewirtschafter.

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

⁴ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese - Chläbmatte Ost+ West - Wilehölzli - Nonnenrain - Hündle - Vor Wile - Loch-Haumesser - Unterem Berg - Im Blind Ost+ West - Ängi - Halde - Eggehölzli - Dunste - Müllrain - Lööpi - Chessel - Chilenacher - Faar - Homberg	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Extensive Weide - Dunste - Müllrain - Halde	khaki	Artenreiche Weide	Rinderweide, keine Düngung, keine Dauerweide
Fromentalwiese - Aengi / Halden - Chläbmatte - Stockmatt - Unterem Berg	ocker	Artenreiche Heuwiese	Nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
Feuchtwiese Täli-matt	grün	Offene, unbestockte Feuchtwiese	Regelmässig mähen, Mähgut abführen. Keine Düngung, keine Beweidung.
Alter Steinbruch Faar	helloliv	Seltene Tier- und Pflanzengesellschaften, geologischer Aufschluss	periodisches Zurückschneiden der Gehölze und der Krautvegetation

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überla-

gert. 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 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, 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, Reb- und Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Im Gebiet Schache zwischen Aarauerstrasse und dem Unterwasserkanal können in Ergänzung zu Absatz 3 Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einer Grundwasserfassung (inkl. dazugehöriger Infrastruktur wie Schacht, Weg- und Zuleitung, Zufahrt) bewilligt werden.

§ 20

Schutzzone Gisliflue

¹ Die Schutzzone Gisliflue bezweckt den Erhalt der identitätsstiftenden Landschaft in ihrem natürlichen, bewaldeten Aussehen.

² In der Schutzzone Gisliflue ist jeglicher Materialabbau verboten. Davon ausgenommen ist der Abbau in der Zone Bäumergarbe gemäss rechtskräftiger Abbaubewilligung vom 01.10.2013.

§ 21

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 %

einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften¹ sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald (Aareinsel, Bremgarten, Chläbhalde, Berg Ost, Berg West, Gisliflue, Wilehölzli)	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
Naturschutzzone Wald (Tälimatt)	NT	Bachlauf mit Tuffbildung	dem Schutzziel entsprechende Nutzung
Felsflur, Blockschutthalde (Gisliflue)	F	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen, Weggebot auf Südwestseite des Gislifluegipfels (Betreten von nicht als Weg markierten Bereichen verboten)
Lichter Föhrenwald (Ängi)	O	Erhalt und Förderung der im Föhrenwald vorkommenden geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten	unbestockte Fläche offen halten, jährliche Mahd auf der ganzen Fläche, Material abführen, Ausbreitung Neophyten verhindern
Altholzinsel (Berg und Bäumer)	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Strauchreicher Wald (Chalenmösli)	S	Erhalt strukturreicher Waldrand	Pflege stufiger Bestand

§ 22

Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen definiert. Der Gewässerraum bzw. die Gewässerraumzone ist der Grundnutzung überlagert.

² Innerhalb des Gewässerraums respektive 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. Es sind

¹ Vgl. dazu „Die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kapitel 5.2.

ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 23

Auenschutzzone Aare

¹ Die Auenschutzzone Aare bezweckt die Erhaltung, Wiederherstellung und Förderung des autotypischen Lebensraums mit seiner natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts.

² Terrainveränderungen und Kiesschüttungen sind nur zur Erhaltung und Förderung des Schutzziels zulässig.

³ Soweit die Schutzzone auch Bereiche überlagernder Schutzzonen und Schutzobjekte umfasst, bleiben deren Vorschriften vorbehalten.

§ 24

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden und die Qualitäten des Warteraums zu erhalten.

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

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.

§ 25

Hochwassergefahrenzonen

¹ Allgemein gilt §36c BauV. Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnututzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigung durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszu-

gänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 26

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

3.5 Schutzobjekte

§ 27

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	Grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Windschutz - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Geschützter Waldrand	Grüne Punkte	- Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)
Hochstammobstbestand	gilt generell	- Artenreichtum	- Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen ersetzen - Neupflanzungen erwünscht
Geologische Aufschlüsse im Wilhof und im Ischlag (Obj. Nr. 805 und 809)	Grüner Punkt	Landschaftsprägendes Naturelement	Keine Beeinträchtigung der Schutzobjekte
Aussichtspunkte	Symbol mit Richtungsangabe	Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz und wichtige strassenraumprägende Gebäude

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude 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, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

² Bei den im Bauzonenplan bezeichneten wichtigen strassenraum-

prägenden Gebäuden sind bei einem Abbruch und Ersatzneubau die Stellung und der Abstand zur Strasse zu beachten. Wesentlich ist auch der Rhythmus der Gebäudeabfolge längs der Strasse, dort wo mehrere solcher Gebäude aufgereiht sind. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen, z.B. für Massnahmen der Verkehrssicherheit, kann eine Standortverschiebung verlangt werden.

³ Der Gemeinderat zieht soweit nötig kantonale Fachstellen auf Kosten der Gemeinde bei. Zu diesem Zweck ist die Baubewilligungsbehörde möglichst frühzeitig einzubeziehen.

⁴ 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.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 29

Kulturobjekte

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

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 30

Materialabbauzone Bäumergrube

¹ Die Materialabbauzone "Bäumergrube" dient der Gemeinde Auenstein zur Entnahme von Juramergel.

² Abbau und Rekultivierung richten sich nach der kantonalen Materialabbaubewilligung vom 1. Oktober 2013 und der Abbaubewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, vom 1. Juli 2013.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 31

Freizeitzone Chläbmatte

¹ Die Freizeitzone "Chläbmatte" ist für eine ruhige Erholungsnutzung bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Baugesuche in der Freizeitzone "Chläbmatte" benötigen die Zustimmung des Kantons.

3.7 Teilnutzungsplanung „Abbaugeliete“

§ 32

*Teilnutzungsplanung
Abbaugeliete*

¹ Innerhalb des Perimeters Teilnutzungsplanung „Abbaugeliete“ gelten die Bestimmungen gemäss Teilnutzungsplanung „Abbaugeliete“ vom 23.01.2020.

4 Definitionen

§ 33

*Anrechenbarkeit Dach-
und Untergeschosse*

¹ Räume in Dach und- Untergeschossen werden bei der Ausnützungsberechnung nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

§ 34

Mehrlängenzuschlag

¹ Beträgt die Gebäudelänge mehr als 20 m, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

² Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Tiefe des rückspringenden Gebäudeteils verringert werden. Rücksprünge, die tiefer sind als die Breite des rückspringenden Gebäudeteils, werden nur mit der Breite des rückspringenden Gebäudeteils in Abzug gebracht.²

§ 35

*Gebäudeabstand ge-
genüber bestehenden
Bauten*

¹ Neubauten müssen lediglich den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand zum Nachbargebäude einhalten, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 36

*Strassenabstand bei
Gemeinde- und Pri-
vatstrassen³*

¹ Für Stützmauern und Böschungen beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, 60 cm. Die Abstände für Parkfelder richtet sich nach §20 Abs. 2 BauV. Wo neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt, können jene bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Skizze siehe Anhang.

³ Generelle Strassenabstandsvorschriften siehe § 111 BauG. Strassenabstand von Einfriedungen siehe § 111 Abs. 1 lit. c BauG.

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

§ 37

*Stützmauern zwischen
Privatgrundstücken⁴*

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit zur Absturzsicherung erforderlich mit einer Schutzbepflanzung (evtl. Schutzgeländer) zu versehen.

§ 38

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2/0.5, W2H/0.5 und WG2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche aGSF) und die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) sind wie folgt festgelegt:

Zone	minimale aGSF	AZ
W2/0.5	2000 m ²	0.55
W2H/0.5	2000 m ²	0.55
WG2	3000 m ²	0.55 für reine Wohnnutzung

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

² Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosshöhe ist nicht gestattet.

³ Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei ausschliesslich bergseitiger Erschliessung, wo die Einbauten wegen der topografischen Verhältnisse einen unzumutbaren Aufwand zur Folge hätten, kann dieser Anteil herabgesetzt oder ganz aufgehoben werden.

§ 39

Terrassenhäuser

¹ Ausser in der Zone E2/0.4 sind Terrassenhäuser in allen Wohn- und Mischzonen zugelassen.

² Es dürfen maximal 5 Gebäudeetagen übereinanderliegen, wobei pro Gebäudeetage 1 Vollgeschoss zulässig ist und Untergeschosse nicht angerechnet werden. Die Gebäudelänge gemäss § 7 gilt bei den in der Falllinie zum Hang liegenden Fassaden (Seitenansicht)

⁴ Im Übrigen gilt für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen § 28 BauV.

nicht.

³ Terrassenhäuser sind der Hangneigung folgend gut ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen.

⁴ Es gelten erhöhte Anforderungen bezüglich der Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. Deren Umsetzung ist in einem Fachbericht nachzuweisen.

⁵ In Abweichung zu § 7 Abs. 1 und § 49 Abs. 3 sind Flachdächer bei Terrassenhäusern zugelassen.

§ 40

*Waldabstand Gebiete
„Lööpi“ und „Chilenacher“*

¹ In Abweichung zu § 48 Abs. 1 lit. c BauG gelten für grössere Bauten und Anlagen im Gebiet „Lööpi“ (Wald auf Parzellen Nrn. 572, 574) und im Gebiet „Chilenacher“ (Wald auf Parzelle Nr. 540) die im Bauzonenplan festgelegten Waldabstände (Baulinie). Für Kleinst-, Kleinbauten etc. gelten weiterhin die gesetzlichen Waldabstände gemäss § 48 Abs. 1 lit. a und lit. b. BauG.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung und technische Bauvorschriften

§ 41

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2 Wohnhygiene

§ 42

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 nicht gestattet. Nach Nordwesten, Nordosten und Osten gelegene Wohn- und Schlafräume sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Wohnung weitere, nach dem Sektor West-Süd-Südost orientierte Wohn- oder Schlafräume enthält.

§ 43

Aussenflächen

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

² Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m). Dies gilt nicht für Estrich-, Zugtreppen und dergleichen.

§ 44

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.3 Ausstattung

§ 45

Autoabstellplätze

¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliessen.

§ 46

Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.⁵

§ 47

Spielplätze und Aufenthaltsflächen

¹ Die Grösse der Spielplätze oder Aufenthaltsflächen bei Mehrfamilienhäusern hat in der Regel gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Die Bereitstellung der Spielplätze und Aufenthaltsflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

⁵ Für die Erstellung der Veloabstellplätze gelten gemäss §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV die VSS-Normen 640 065 und 640 066 als Richtlinie.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 48

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 49

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild als auch auf den darunterliegenden Gebäudekörper Rücksicht zu nehmen.

² In der Dorfzone sind, soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig. Für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind nur Schrägdächer von mindestens 20° gestattet. Für Klein- und Anbauten am Hang sind auch begrünte Flachdächer zugelassen, sofern sie lediglich talseitig in Erscheinung treten. Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren und bezüglich der Anordnung sowie der Material- und Farbwahl möglichst unauffällig auszuführen.⁶

³ In den Zonen E2/0.4, W2/0.5 und W2/0.55 sind – mit Ausnahme des im Bauzonenplan punktierten Gebiets „Mühliacherweg“ – Flachdächer ausser bei Klein- und Anbauten nicht zulässig. Für untergeordnete und unbewohnte Nebengebäude wie Garagen, Einstellräume und dergleichen, die nur Nebennutzflächen enthalten, in ihren Dimensionen die zulässigen Masse für Klein- und Anbauten

⁶ Bezüglich Erstellung und Gestaltung von Solaranlagen siehe Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Hrsg.) (2016): Solaranlagen. Grundlagen zur Erstellung. Fassung November 2016.

aber überschreiten, sind begrünte Flachdächer erlaubt.⁷

⁴ In den Zonen WH2 und WG2 sind Flachdächer von Gebäuden, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen ausgebildet werden, zu begrünen.¹ Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

⁵ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- a) Dachdurchbrüche sind nur auf der Hälfte der Fassadenlänge erlaubt, wobei diese auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge als Dachaufbauten und -einschnitte ausgestaltet werden dürfen.
- b) In der Dorfzone sind Dachaufbauten als Schlepp- oder Giebelgauben auszubilden. Dacheinschnitte sind nur überdeckt gestattet. Dachdurchbrüche dürfen pro Durchbruch nicht breiter als 3 m sein.
- c) Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

⁷ Die SIA Norm 312 liefert wertvolle Hinweise zur Dachbegrünung.

§ 50

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain darf 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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke und in ruhigem Erscheinungsbild zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten, in der Regel zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich sind anstelle von Stützmauern Böschungen oder aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

³ Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴ Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

§ 51

Gestaltungsaufgaben

¹ In dem im Bauzonenplan schraffierten Bereich wird betreffend Dachform und -neigung sowie Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung eine besonders sorgfältige Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild verlangt.

§ 52

Brandruinen, Baulücken

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

§ 53

Einwirkungen

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

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 54

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Wohn- und Gewerbezone 2 bewilligt werden.

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

7 Vollzug und Verfahren

§ 55

Zuständigkeit

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

² Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu Fr. 100'000.- kann der Gemeinderat gemäss Geschäfts- und Kompetenzreglement delegieren.

³ Ist über Einwendungen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat.

⁴ Dem Gemeinderat werden Entscheide vorgelegt, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen in der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁵ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 56

Gebühren

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

§ 57

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 58

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

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

§ 59

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung, der Bauzonenplan sowie der Kulturlandplan vom 13. Juni 1997 mit den seither erfolgten Änderungen aufgehoben.

² Die Teilnutzungsplanung Abbaugelände vom 23. Januar 2020 ist von dieser Aufhebung nicht berührt.

§ 60

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang 1 und 3, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

Anhang 1: Verzeichnis der geschützten Gebäude und Kulturobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2018)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
AUS001	Schloss, fr. 14. Jh., 1858, 1928/29	Unterdorf 7	28	311
AUS002	Ev.-ref. Pfarrkirche, sp. 15. Jh., 1651		21	310
AUS003	Zehntenhaus, 1567	Unterdorf 6, 8	32 A, 32 B	297

Gebäude mit Substanzschutz (vgl. § 28 BNO)

(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2018)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
AUS904	Bäuerlicher Viel- zweckbau, Mitte 19. Jh.	Hauptstrasse 8	45	366
AUS905	Bäuerlicher Viel- zweckbau (Hochstu- dhaus) mit Anbau, 17./18. Jh., 1819	Austrasse 2 / In der Au 5	3A/B	678, 679, 680
AUS909	Bäuerlicher Viel- zweckbau, 17./18. Jh	Rütigasse 11	75	199
AUS910	Altes Schulhaus, 1844	Hauptstrasse 15	50	278

Kulturobjekte (vgl. § 29 BNO)

(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2018)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
AUS907	Glocke, 1610	bei der ref. Pfarrkir- che	–	310
AUS908A	Brunnen, 19. Jh.	Schachen, Aarau- erstr.	–	228
AUS908B	Brunnen, 19. Jh.	bei Spittelgasse 7	–	218, 219
AUS908C	Brunnen, 19. Jh.	bei Austrasse 2	–	678
AUS911A	Grenzstein, 1732 (?)	Gatter, Grenze zu Biberstein und Thalheim, 2649787 / 1252713	–	870
AUS911B	Grenzstein	Gislifluh, Grenze zu Thalheim und Schinznach, 2650824 / 1253007	–	870
AUS911C	Grenzstein, 18. Jh.	Bäumer, Grenze zu Veltheim, 2651973 / 1252805	–	1002
AUS912	Aussichtspunkt, fr. 19. Jh., mit Alpenzei- ger, 1900	Gislifluh, 2650533 / 1252947	–	870

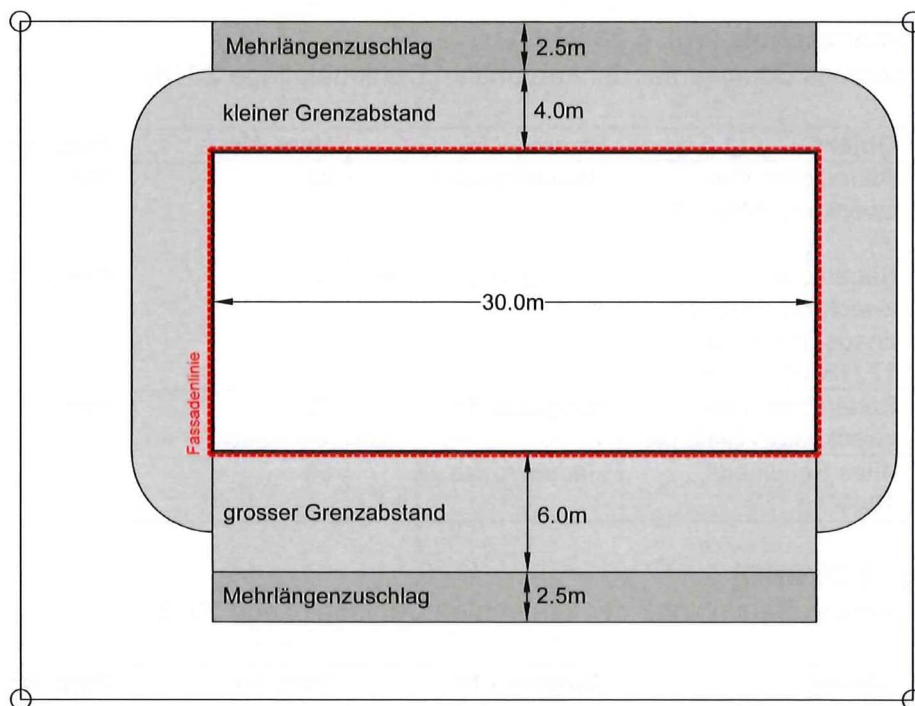
Anhang 2: Mehrlängenzuschlag (vgl. § 34 BNO)

Abs. 1: Beträgt die Gebäudelänge mehr als 20 m, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

Beispiel Gebäudelänge 30m:

$30.0\text{m} - 20.0\text{m} = 10.0\text{m}$ Mehrlänge

$10.0\text{m} / 4 = 2.5\text{m}$ Mehrlängenzuschlag



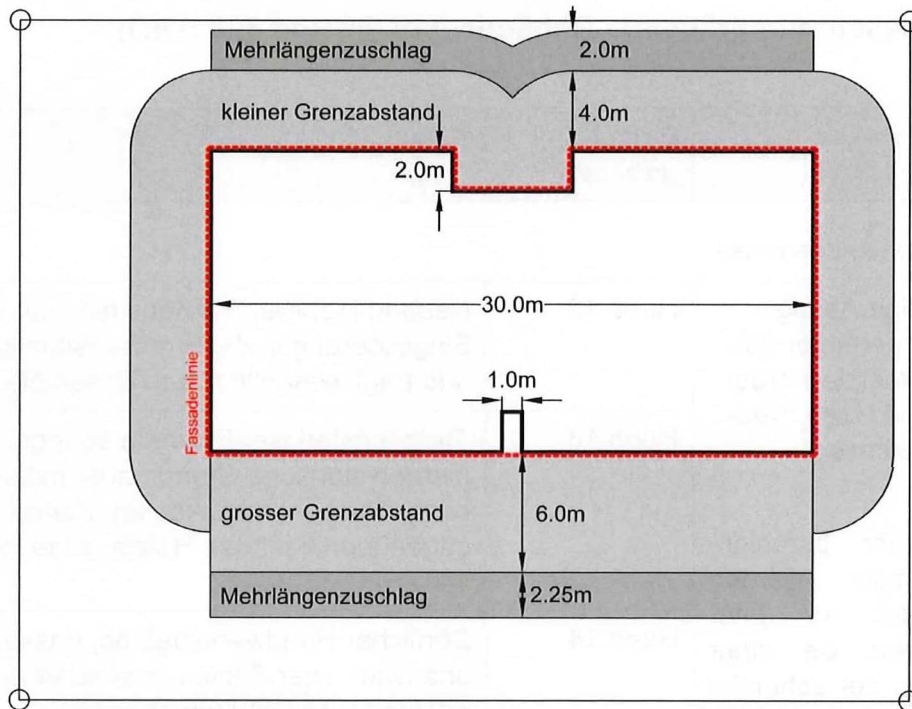
Abs. 2: Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Tiefe des rückspringenden Gebäudeteils verringert werden. Rücksprünge, die tiefer sind als die Breite des rückspringenden Gebäudeteils, werden nur mit der Breite des rückspringenden Gebäudeteils in Abzug gebracht.

Beispiel rückspringende Gebäudeteile (Tiefe<Breite):

30.0m (Gebäudelänge) – 2.0m (Tiefe rückspringender Gebäudeteil) = 28.0m Gebäudelänge MLZ

28.0m (Gebäudelänge MLZ) – $20.0\text{m} = 8.0\text{m}$ Mehrlänge

$8.0\text{m} / 4 = 2.0\text{m}$ Mehrlängenzuschlag



Beispiel rückspringende Gebäudeteile (Tiefe>Breite):

30.0m (Gebäuelänge) – 1.0m (Breite rückspringender Gebäudeteil) = 29.0m Gebäuelänge MLZ

29.0m (Gebäuelänge MLZ) – 20.0m = 9.0m Mehrlänge

9.0m / 4 = 2.25m Mehrlängenzuschlag

Anhang 3: Strassenraumprägende Gebäude (vgl. §8 und §28 BNO)

Beschreibung Ensemble	Einzelgebäude	Beschreibung
A Hueb I (Gemeindestrasse)		
Enge traufständige Abfolge fünf aneinander gereihter Einzelhäuser im versetzten Kreuzungsbereich von Hueb, Neumatt und Eggenstrasse. Durch eine sehr beruhigte Dorfstrassensituation werden Geschwindigkeiten von unter 30 km/h gefahren. Bei einer Mindestbreite an der schmalsten Stelle von 4.8 m ist der äusserst selten eintretende Begegnungsfall PW-LKW bei 20 km/h gewährleistet. Die Sichtzonen Neumatt und Eggenstrassen sind beeinträchtigt aber aufgrund der tiefen Geschwindigkeit und Fahrtenanzahl vertretbar.	Hueb 12	Neubau Mehrfamilienhaus mit sehr guter Eingliederung in die Strassensituation und trägt wesentlich zum Ensemble bei
	Hueb 13	Trotz fensterloser Fassade sehr gut sanierte historische Grundmauer mit sichtbaren Deckenbalkenköpfen. Kontrast zur gegenüberliegenden Holzfassade Hueb 14
	Hueb 14	Dörflicher Handwerksbetrieb, Fassade und Dach eher Sanierungsbedarf aber ortstypischer Gebäudecharakter.
	Neumatt 1	Dörfliche und gut gestaltete Vorplatzsituation, welche den Strassenraum aufweitet
	Eggenstrasse 17	Dörfliche Vorplatzsituation, welche den Strassenraum aufweitet
B Hueb II (Gemeindestrasse)		
Zwei Gebäude ostseitig der Strasse Hueb bilden eine ortstypische strassenräumliche Aufweitung (nach Engstellen Hueb 6/8 und Hueb 2) zusammen mit dem Vorbereich des Neubaus Hueb 5.	Hueb 4	Das Wohnhaus mit klassischem Schopfanbau steht zwar nicht im Unterabstand, aber trägt erheblich zur räumlichen Situation bei.

Die Strassen-Mindestbreite gewährleistet einen Begegnungsfall PW-LKW. Wobei beidseitig noch Ausweichmöglichkeiten aufgrund der Vorplatzgestaltungen bestehen.	Hueb 6/8	Die aneinander gebauten Häuser stehen mit einer Ecke direkt auf der Strassenkante und zeigen somit ihre ganze Südfassade. Die Gebäudestellung bildet mit dem gegenüberliegenden Neubau Hueb 5 eine Trichtersituation.
C Rütigasse / Zentrum (Kantonsstrasse)		
Der zentrale Strassenzug mit seiner räumlichen Dichte stellt das essenzielle dörfliche Bild Auensteins dar. Sämtliche Vorbereiche sind entweder als zurückweichende Arbeitsflächen für die Schöpfe oder mit direkter Fassadenstellung an die Strassenkante ausgebildet. Der Trichterförmige Verzweigungsbereich zur Veltheimstrasse mit Blick auf die Giebelfassade von Gebäude Veltheimstrasse 2 bildet zusammen mit den umliegenden Gebäuden ein prägnantes Raumgerüst im Zentrum von Auenstein. Entlang der K470 werden im Bereich Rütigasse kaum 50 km/h ausgefahren. An einer der schmalsten Stellen beträgt die lichte Breite 6.2 m und ermöglicht bei 20 km/h den Begegnungsfall LKW /LKW. In Anbetracht der Gesamtsituation - aller Gebäude in dem Ensemble zueinander - ist es raumplanerisch vertretbar.	Rütigasse 11	Der bäuerliche Vielzweckbau stellt einen prägnanten Auftakt in die folgende beengte Rütigasse dar.
	Rütigasse 8/10	Häuserabfolge mit dorftypischen und gut gestalteten Vorzonen. Die «Trotte» (Gebäude 80, Parzelle 64) wird aufgrund der neuen Bebauung nicht erhalten werden können.
	Rütigasse 1 / Spittelgasse 2	Aufgrund der Eckstellung sehr auffällige Engstelle. Künftiger Umgang mit Gebäude siehe Planung EP Rütigasse / Spittelgasse
	Hueb 3	Gebäuderückseiten mit neu sanierter Holzverschalung begleiten direkt die Strassenkante. Ausweichmöglichkeiten in Einmündungsbereich vorhanden.
	Rütigasse 2/ Hueb 1	In den Raum hineinragendes Eckgebäude.
	Hueb 2 und Veltheimstrasse 1	Mit Stützmauern abgesetzte Vorbereiche (Terrassen und Zufahrtsplatz mit Eingangssituation. Beide Gebäude sorgen für die Aufweitung des zentralen Strassenraumes, um beidseitig breite Fusswege zu ermöglichen (Kommunikationsraum, Brunnen mit Bank)
	Hauptstrasse 25	Kleines Wohnhaus mit privatem versiegeltem Vorbereich. Begrünung denkbar.
	Hauptstrasse	Wohnhäuser mit Schopfanbau und ge-

	23 und 21	pflasterten dorftypisch Vorbereich. 21 mit permanent verschlossenen Türöffnungen.
	Veltheimerstrasse 2	In der Strassenfluchtstehendes Gebäude. Umlenkpunkt der Hauptstrasse. Fassade hat dringenden Sanierungsbedarf.
D Spittelgasse (Gemeindestrasse)		
Sehr gemeinschaftlich wirkender Strassenraum mit begleitenden Stützmauern (westlich). Beengte Gassensituation aber freundlich gestaltete Eingangsbereiche. Nahezu gänzlich versiegelten, aber einladenden Vorbereichen. Verkehrlich sehr beruhigte Wohngasse. Ausreichende Ausweichmöglichkeiten durch frei befahrbare Vorplätze gegeben.	Spittelgasse 1 und 3	Doppelwohnhaus mit leerstehendem Anbau für handwerkerschaftliche Nutzung an einzigartiger Engstelle der Gasse. Erhaltenswertes Gebäude aber Sanierungsbedürftig.
	Spittelgasse 4	Wohnhaus mit breiter Garageneinfahrt. Fügt sich in Gassensituation gut ein.
	Spittelgasse 7	Dorftypisches Wohnhaus mit Schopfanbau sorgt für Gassenaufweitung mit Brunnen (Bauinventar)
	Spittelgasse 9-15	Reihenhausähnlicher Bau mit ansprechenden und traditionell gestalteten Fassaden und Vorbereichen.
E Veltheimerstrasse I (Gemeindestrasse)		
Betonung der Kurvensituation durch engstehende und Gebäudefronten. Gut gestaltete dörfliche Vorbereiche. Kurve wird aussen begleitet von zwei eingeschossigen traditionellen Vielzweckbauten und lenkt den Blick auf die Apfelbäume mit der gelben Giebelfassade Veltheimerstrasse 10. Das östlich verlaufende Trottoir ist durchgehend und bietet ausreichende Ausweichmöglichkeiten durch Fahrbahnebenes Trottoir	Veltheimerstrasse 4	Traditionelles Bauernhaus mit Schopfanbau und kleinem Vorgarten. Fassade eher Sanierungsbedürftig.
	Veltheimerstrasse 3/5	Doppelwohnhaus mit mittlerem wirtschaftlichem Gebäudeteil und bepflanzten Vorbereich oder Vorgarten. Westlicher Gebäudeteil eher Sanierungsbedürftig.
	Veltheimerstrasse 7	Fassade steht direkt an der Strassenlinie. Querungsmöglichkeit auf gegenüberliegende Seite durch ausreichende Sicht in die Kurvenverläufe hinein in beide Richtungen gewährleistet.

F Veltheimerstrasse II (Gemeindestrasse)		
Abfolge gleichartiger dorftypischer Wohnhäuser mit Wirtschaftsanhäufen und vorwiegend befestigten Vorbereichen. Durch die schräge Stellung der Häuser werden die Blicke auf Fassaden und Vorbereiche frei gegeben und lockert den Strassenraum auf. An der engsten Stelle beträgt die Fahrbahnbreite 5.5m mit zusätzlichem 1.5m breitem Trottoir (zusätzliche Ausweichmöglichkeit, Trottoir durchgängig entlang Veltheimerstrasse). Der Begegnungsfall PW/LKW bei 30 km/h ist gewährleistet.	Enggenstrasse 1	Grosses Wohnhaus mit sehr prägnanter Stellung in der Sichtrichtung der Veltheimerstrasse (vor Doppelkurve zur Hauptstrasse). Der Vorbereich ist mit Bushaltestelle und Brunnen ausgestattet und vor der Gebäudefront mit Balkon und Begrünung ein angenehmer Aufenthaltsort.
	Veltheimerstrasse 12	Kleines Wohnhaus mit Schopfanbau und Vorgarten.
	Veltheimerstrasse 14 und 16	Doppelhaus (Hsnr. 14) mit versiegeltem Vorbereich und kleinem Vorgarten. Kleines Wohnhaus (Hsnr. 16) grenzt mit dem Anbau direkt an Parzellengrenze (Trottoir).
	Veltheimerstrasse 18	Mittelgrosses Wohnhaus mit Schopfanbau als Abschluss des Ensembles.
G Hauptstrasse (Kantonsstrasse)		
Prägnante Engstelle vor zentraler Strassenraumaufweitung mit Nahversorger und gegenüberliegender Freiwiese. Fungiert als Eingangssituation. In Richtung Schulhaus blickend, erzeugt die Trichtersituation einen harten Übergang in den östlichen Teil des historischen Ortskerns. Durch den befahrbaren Vorbereich Hauptstrasse 17 ist eine Ausweichmöglichkeit gegeben.	Hauptstrasse 17	Dorftypisches Wohnhaus mit Wirtschaftsanhau. Versiegelter Vorbereich mit teilweise traditioneller Pflasterung
	Hauptstrasse 22	Wirkt als eine Art Umlenkpunkt in die Strasse Schwyzergraben (Richtung zum Gemeindehaus). Der gut sanierte Ausbau fügt sich passend in die Strassensituation ein.
H Unterdorf (Kantonsstrasse)		
Mit dem Gebäude Hauptstrasse 1 wird die Verzweigung Aarau-Strasse räumlich sehr gut besetzt (mit Blick nach Richtung West auf Hauptfas-	Hauptstrasse 1/3	Grosses Wohnhaus an prägender Position (Umlenk- und Wirkung zum baulichen Orts-ein-/ausgang)
	Schulhausstrasse 2	Auffälliges Wohnhaus durch dicht bewachsene Fassade.

sade und Eckstellung mit Haus Unterdorf 15 – Tor-Situation) Mit Blick Richtung Osten entsteht eine Rahmenwirkung für die Kirche durch die eng an der Strasse stehenden Fassaden. Strassenräumlich entsteht ein ausgewogenes dorftypisches Bild mit abwechselnd befestigten und grün gestalteten Vorbereichen. Entlang der K470 werden im Bereich Unterdorf auf Grund des Schulbereichs und Bushaltestelle kaum 50 km/h ausgefahren. An einer der schmalsten Stellen beträgt die lichte Breite 6.70 m (ohne 1.5m Trottoir) und ermöglicht bei 30 km/h den Begegnungsfall LKW /LKW. In Anbetracht der Gesamtsituation - aller Gebäude in dem Ensemble zueinander - ist es ortsbaulich vertretbar da zudem ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind und das Trottoir sehr flach angelegt ist.	Unterdorf 12	Doppelhaus mit zurückweichender Fassade und abgesetzten Vorgartenbereichen.
	Unterdorf 11-15	Weiter Vorbereich auf Kurveninnenseite bieten weiten Blick in die Strasse Unterdorf. Die Ecksituation erzeugt mit Hauptstrasse 1 eine Tor-Situation (Ortsein-/ausgang)
	Unterdorf 9 mit Unterdorf 6-10	Kantonales Schutzobjekt (Hsnr. 6, Fassade sanierungsbedürftig) mit angebautem Doppelhaus (Hsnr. 8/10). Bildet zusammen mit Unterdorf 9 eine räumlich engere Passage. Diese trennt zudem den «Dorfraum Kirche» vom «Strassenraum Abzweigung».
	Unterdorf 2/4	Längere Gebäudefolge aus grösserem Wohnhaus und Anbau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses. Bilden eine geschlossene Gegenseite zum offenen Raum vor der Kirche mit weit zurückversetztem Wohnhaus Unterdorf 1b. Die dichte Stellung des Gebäudes Unterdorf 2 ist ortsbaulich begrüssenswert, da zur Kirche, welche von der Strasse entfernt steht, eine optimale Strassenraumwirkung noch erhalten wird.

