

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 28. Juni 2023

Mitwirkung vom 22. April 2022 bis 23. Mai 2022

Öffentliche Auflage vom 09. Oktober 2023 bis 07. November 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

René Grütter

Beat Deubelbeiss

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-000062 vom 27. Januar 2025
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 13. März 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Mehrwertabschöpfung	2
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
	§ 6 Gestaltungsplangebiet Dorfs matt	2
	§ 7 Gestaltungsplangebiet Wyde	3
	§ 8 Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	4
	3.1 Bauzonen	4
	§ 9 Zonenübersicht	4
	§ 10 Dorfkernzone D	5
	§ 11 Spezialzonen Bachtalen SpB und Wyde SpW	6
	§ 12 Wohnzonen W2 / W3 / W4	10
	§ 13 Wohn- und Gewerbezone 4 WG4	10
	§ 14 Spezialzone Grossacher & Grändel SpG	11
	§ 15 Arbeitszonen A I / A II	14
	§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	16
	§ 17 Spezialzone Neuhof SpN	16
	§ 18 Spezialzone Pestalozzipark SpP	16
	§ 19 Grünzone Gr	16
	3.2 Landwirtschaftszonen	17
	§ 20 Landwirtschaftszone	17
	§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	17
	3.3 Schutzzonen	17
	§ 22 Naturschutzzonen Wald	17
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	18
	§ 23 Landschaftsschutzzone	18
	§ 24 Hochstammschutzzone	18
	§ 25 Wildtierkorridor	19
	§ 26 Gewässerraumzone	19
	§ 27 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	19
	3.5 Schutzobjekte	19
	§ 28 Naturobjekte	19
	§ 29 Gebäude mit Substanzschutz	20
	§ 30 Kulturobjekte	20
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	21
	§ 31 Materialabbauzone	21
	3.7 Gefahren und Überflutungszonen	21
	§ 32 Hochwassergefahrenzone HWZ 1	21
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	22
	4.1 Ausnützungsziffer	22
	§ 33 Ausnützungsziffer	22
	4.2 Geschosse	22
	§ 34 Untergeschoss	22
	4.3 Abstände	22
	§ 35 Gemeinde- und Privatstrassen	22
	§ 36 Grenzabstände innerhalb der Bauzone	23
	§ 37 Abstände gegenüber dem Kulturland	23
5	BAUVORSCHRIFTEN	24

5.1	Siedlungsqualität	24
	§ 38 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	24
	§ 39 Siedlungsrand	24
5.2	Technische Bauvorschriften	25
	§ 40 Allgemeine Anforderungen	25
	§ 41 Energieeffizienz	25
	§ 42 Beschädigte oder zerstörte Bauten	25
5.3	Wohnhygiene	25
	§ 43 Ausrichtung der Wohnungen	25
	§ 44 Private Aussenräume	25
	§ 45 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	26
5.4	Ausstattung	26
	§ 46 Parkierung / Mobilitätsmanagement	26
	§ 47 Kinderwagen / Spielgeräte	27
	§ 48 Spiel- und Aufenthaltsflächen	27
	§ 49 Entsorgung	27
	§ 50 Öffentlich zugänglicher Raum	27
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	28
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	28
	§ 51 Ortsbildschutz	28
	§ 52 Materialablagerungen	28
6.2	Umweltschutz	28
	§ 53 Einwirkungen	28
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	29
	§ 54 Zuständigkeit	29
	§ 55 Fachkommission	29
	§ 56 Gebühren	29
	§ 57 Vollzugsrichtlinien	29
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	30
	§ 58 Übergangsbestimmung	30
	§ 59 Aufhebung bisherigen Rechts	30
ANHANG 1	SCHUTZOBJEKTE	32
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	32
	Gebäude mit Substanzschutz (gemäss § 29 BNO)	32
ANHANG 2	ABSTÄNDE	34
ANHANG 3	ERGÄNZUNGSPLAN WYDE, BACHTALEN, NEUMATT	36
ANHANG 4	ERGÄNZUNGSPLAN GROSSACHER & GRÄNDEL	38

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile

*Geltungsbereich /
Bestandteile*

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

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 mit zugehörigen Vermessungsplan, der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sowie die Ergänzungspläne im Anhang sind Bestandteile dieser BNO. Der Gemeinderat kann gestützt auf die Ergänzungspläne eine Erschliessung durch den Grundeigentümer gemäss § 37 BauG bewilligen oder vereinbaren.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Ausbau und Innenentwicklung der Siedlung haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

- qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- die Aufwertung von Aussenräumen;
- die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

⁴ Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

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

§ 4 Mehrwertabschöpfung

Mehrwertabschöpfung

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet bei Planungsvorteilen wie:

- Aufzonungen
- Umzonungen und
- Sondernutzungsplänen, die Mehrwert generieren,

Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

² Kommt kein Vertrag zu Stande, verfügt der Gemeinderat die Abgabe.

³ Die Gemeinde erlässt zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine entsprechende Richtlinie.

§ 5 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

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

§ 6 Gestaltungsplangebiet Dorfs matt

Gestaltungsplangebiet Dorfs matt

¹ Mit dem Gestaltungsplan Dorfs matt wird die Erhaltung des Charakters des historischen Ringdorfes sowie die Umsetzung des kommunalen Entwicklungsrichtplans / Freiraumleitbilds Dorfs matt (Husistein & Partner AG, Aarau / SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen) vom 10. November 2017 bezweckt.

² Für das Gestaltungsplangebiet Dorfs matt gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Einzelbebauung in offener Bauweise;
- Firstrichtung und Gebäudelängsseite parallel oder rechtwinklig zur Spezialzone Pestalozzipark;
- Architektonisch hochwertige, ortsgerechte Gestaltung;
- Sicherung und Entwicklung von qualitativ hochwertigen Aussenräumen zur Schaffung einer attraktiven und belebten Park- und Freizeitzone;
- Sicherung der durchgehenden Velo- und Fussgängerverbindungen (Erhaltung und Neubau) zwischen Vorder- und Hinterdorf sowie Ober- und Unterdorf (Verbindung in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung);
- Die Parkierung bei Neubauten hat in der Regel unterirdisch zu erfolgen. Oberirdische Parkierungen im Bereich der Stichstrassen sind möglich.

³ Neubauten und Anlagen im Gestaltungsplanbereich, welche die oben genannten Ziele, die Vorgaben des Richtplans / Freiraumleitbilds Dorfs matt sowie die weiteren Bestimmungen der BNO erfüllen, können mit Zustimmung der Fachkommission gemäss § 55 BNO auch ohne Gestaltungsplan durch den Gemeinderat bewilligt werden.

⁴ Erneuerungen und Umbauten an bestehenden Gebäuden können, sofern sie dem Zweck und den Zielvorgaben des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, auch ohne Gestaltungsplan durch den Gemeinderat bewilligt werden.

§ 7 Gestaltungsplangebiet Wyde

Gestaltungsplangebiet
Wyde

¹ Mit dem Gestaltungsplan Wyde wird gesamthaft die Umsetzung des Masterplans «Wyde, Neumatt, Bachtalen» (UC'NA Architekten, Zürich / Steinmann Ingenieure, Brugg / Durable, Zürich) vom 20. September 2019 nach Massgabe des Ergänzungsplans Wyde, Bachtalen, Neumatt gemäss Anhang 3 BNO bezweckt. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind der Umbau und die Erweiterung von Gebäude Nr. 233 (Wydenhof).

² Der Gestaltungsplan hat die Gesamtbetrachtung für das Gebiet aufzuzeigen; es dürfen keine Gestaltungspläne über Teilgebiete erstellt werden.

§ 8 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsin-
strumente

¹ Weitere Planungsinstrumente sind z.B. Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Verkehr, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen. Die weiteren Planungsinstrumente sind behördenverbindlich.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 9 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnutzungsziffer (AZ) max.	Gesamthöhe (GH) max. [m]	Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Grünflächenziffer mind.	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	o	o	o	o	o	-	III	§ 10
Spezialzone Bachtalen	SpB	dunkelviolet	-	1.05	Vgl. § 11				III	§ 11
Spezialzone Wyde	SpW	bordeaux	-	1.30	Vgl. § 11				III	§ 11
Wohnzone 2	W2	gelb	2 / 3 ¹	0.40 / 0.50 ¹	11 / 15 ¹	5 / 6 ¹	-	-	II	§ 12
Wohnzone 3	W3	orange	3 / 4 ¹	0.60 / 0.70 ¹	15 / 18 ¹	6 ²	40	0.15	II	§ 12
Wohnzone 4	W4	rot	4 / 5 ¹	0.80 / 0.90 ¹	18 / 21 ¹	6 ²	40	0.25 (0.15)	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 4	WG4	rot / violett schraffiert	4 / 5 ¹	0.80 / 0.90 ¹	18 / 21 ¹	6 ²	40	0.25 (0.15)	III	§ 13
Spezialzone Grossacher & Grändel	SpG	violett / blau schraffiert	Vgl. § 14							§ 14
Arbeitszone I	A I	violett	-	-	17	½ GH	-	0.25 (0.15)	III	§ 15
Arbeitszone II	A II	blau	-	-	30	½ GH max. 10 m	-	0.25 (0.15)	IV	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	o	o	o	o	o	-	II	§ 16
Spezialzone Neuhoof	SpN	dunkelgrau	o	o	o	o	o	-	III	§ 17
Spezialzone Pestalozzipark	SpP	braun / grün schraffiert	Vgl. § 18							§ 18
Grünzone	Gr	blaugrün	-	-	-	-	-	-	-	§ 19

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

³ Die mit « 1 » gekennzeichneten Masszahlen gelten bei Arealüberbauungen. In der Zone W2 muss der erhöhte Grenzabstand nur bei Inanspruchnahme der erhöhten Vollgeschossanzahl eingehalten werden.

⁴ Bei den mit « 2 » gekennzeichneten Grenzabständen muss der Grenzabstand bei mehr als 3 Vollgeschossen um 1 m erhöht werden.

⁵ Die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses darf im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.

⁶ In der Zone WG4 erhöht sich die Gesamthöhe bei einer gewerblichen Nutzung des ersten Vollgeschosses um 1 m. Gewerblich genutzte erste Vollgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 10 Dorfkernzone D

Dorfkernzone
D

¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung der baulichen Einheit und des Charakters des historischen Dorfkerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

Der Gemeinderat kann für die Beurteilung ein neutrales Fachgutachten verlangen.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung gemäss den Vorgaben von § 15e Abs. 1 BauV entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Bebauung und Umgebung. Dabei gelten die Vorgaben von § 15e Abs. 1 BauV.

⁵ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen Gesamthöhen darf in der Regel, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosshöhe, umgebaut und erneuert werden.

⁶ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen und mit Fensterläden auszustatten. Balkone dürfen nicht freikragend ausgeführt werden. Für die äussere Gestaltung der Gebäude sind Farbmuster vorzulegen.

⁷ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat in der Regel zwischen 35° und 45° zu betragen. Andere Dachformen sind nur bei An- und Kleinbauten und Wintergärten gestattet.

⁸ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten und zu mindestens 25 % zu begrünen. Gärten und Vorplätze, einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Für Anpassungsarbeiten an der Umgebung gemäss BauV, § 49 Abs. 1 lit. i und Abs. 2 lit. a, c und d, muss ein Baugesuch eingereicht werden.

⁹ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten der Bauherrschaft die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 11 Spezialzonen Bachtalen SpB und Wyde SpW

Spezialzonen Bachtalen SpB und Wyde SpW

¹ Die Spezialzonen Bachtalen (SpB) und Wyde (SpW) dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Überbauung sowie der massvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Sie bezwecken die Bildung der Eingangssituation von Birr sowie den ortsbaulichen Übergang sowohl zu den Ortskernen von Birr und Lupfig als auch zu den angrenzenden Spezialzone Grossacher & Grändel (SpG) und Arbeitszone II (A II).

² Die Zonen SpB und SpW sind für Wohnen, Dienstleistungen, Büros, Gastronomie sowie Verkaufsnutzungen bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Laden bestimmt. Die Zone SpW ist darüber hinaus für Hotellerie und kulturelle Einrichtungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

³ Für die Spezialzonen SpB und SpW gelten die nachfolgenden Planungsgrundsätze und Zielvorgaben:

- Langfristige Nutzungsintensivierung und Erneuerung mit Verstärkung der Siedlungsqualität durch die Entwicklung und Aufwertung autofreier und differenzierter Frei- und Grünräume
- Architektonisch hochwertige, ortsgerechte Gestaltung mit sorgfältigem Bezug zum Bestand
- Aufwertung der Randbereiche und Verbesserung der Quartieranbindung
- Feinmaschiges und attraktives Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr
- Regenerative Energieversorgung (insbesondere Fernwärme, Erdsonden, Solaranlagen).

⁴ Der Masterplan «Wyde, Neumatt, Bachtalen» (UC'NA Architekten, Zürich/Steinmann Ingenieure, Brugg/Durable, Zürich) vom 20. September 2019 dient gemäss § 8 Abs. 2 BNO bei der gesamthaften Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Grundordnung.

⁵ Für die Zonen SpB und SpW gelten die nachfolgenden räumlich konkreten Anordnungen gemäss Ergänzungsplan (Anhang 3 BNO):

a) Nutzweise

I) Die Wohnnutzung ist überall zulässig.

- Die je Gebäude einzuhaltenden «minimalen Gewerbeanteile» sowie die Lage der «publikumsorientierten 1. Vollgeschosse» ergeben sich gemäss Ergänzungsplan. Gewerbenutzungen sind vorrangig im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) vorzusehen. Entlang der Wydenstrasse ist der Gewerbeanteil vornehmlich durch Dienstleistungsnutzungen oder Verkaufsnutzungen zu erfüllen. Hotellerie (inkl. Seminarnutzung) haben sich auf den «Wydenhof» zu konzentrieren. Gastronomie (inkl. Veranstaltungsangebot) haben sich auf die öffentlichen Plätze auszurichten oder entlang der Wydenstrasse und im «Wydenhof» zu konzentrieren.

b) Bebauung

I) Bestehende Gebäude dürfen erhalten werden (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG).

II) Neubauten sind ausschliesslich in den, im Ergänzungsplan festgelegten, «Baubereichen» zulässig. Entlang der «Baulinien mit Anbaupflicht» sind die Bauten an die «Baulinien mit Anbaupflicht» zu setzen, so dass eine durchgehende Fassadenflucht erkennbar wird. Die «Baulinien mit Anbaupflicht» in der SpW sowie an den schmalen Fassadenseiten in der SpB gelten, mit Ausnahme der vorgeschriebenen Durchgänge, als Pflichtbaulinien. In den Bereichen «Durchgang im ersten Vollgeschoss mit minimaler Breite» müssen die Gebäude mindestens im ersten Vollgeschoss mit der minimalen Breite unterbrochen werden. Die Baubereiche über dem bestehenden Bach dürfen erst bebaut werden, wenn der Bach gemäss Ergänzungsplan verlegt wurde. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen zum Gewässerraum.

III) Die zulässigen Gesamthöhen definieren sich aus den «maximalen Gesamthöhen» gemäss Ergänzungsplan. Im «Übergangsbereich Höhengsprung mind. 1 Vollgeschoss» muss die Gesamthöhe der Gebäude zur Gliederung der Gebäude um mind. 1 Vollgeschoss versetzt werden. Weitere Höhengsprünge von mind. 1 Vollgeschoss sind in den gekennzeichneten Bereichen quer zur Gebäuderichtung mit max. 30 m Abstand anzuordnen.

IV) Ausserhalb der markierten Baubereiche sind Klein- und Anbauten, die der Nutzung der Aussenräume dienen, sowie unterirdische, Unterniveau- und technische Bauten zulässig. Im «Freihaltebereich Untergrund» gilt ein Verbot für Unterniveau- und unterirdische Bauten, davon ausgenommen sind technische Bauten.

V) Die im Ergänzungsplan festgelegten «Bestandsbauten (im Sondernutzungsplangebiet)» sollen erhalten werden. Sie dürfen unter Wahrung von Charakter und Eigenart erneuert werden.

- VI) In der Zone SpW gilt die offene Bauweise soweit nicht «Zwillingsbauten» mit «durchgehender Flucht» vorgeschrieben sind. In der Zone SpB ist sowohl die offene Bauweise als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
- VII) Für die «Baubereiche mit qualifiziertem Planerwahlverfahren» sind Planerwahlverfahren gemäss SIA 142 oder SIA 143 durchzuführen. Die Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

c) Freiraum

- I) Bei jedem Bauvorhaben sind im Umgebungsplan über das eigene Vorhaben hinaus die Schnittstellen zu den benachbarten Teilgebieten aufzuzeigen. Der im Ergänzungsplan als «Grünfläche» bezeichnete Bereich ist zu mind. 75 % zu begrünen und an den gekennzeichneten Orten zu mind. 50 % gemeinschaftlich zu nutzen. Die bestehende Begrünung (Bäume, Sträucher usw.) ist möglichst zu erhalten und zusammen mit den «Bäumen neu» in die Konzeption künftiger Bauvorhaben zu integrieren. Die (Velo-) Wegnetzbeziehungen gemäss Ergänzungsplan sind zu gewährleisten.
- II) Der im Ergänzungsplan als «Nutzungsbereich Gewerbe Wydenstrasse» bezeichnete Bereich dient als Aussenbereich für die Gastronomie und als allgemeine Sitzgelegenheit. Er muss zu mindestens 20 % begrünt werden.
- III) Der «Freihaltebereich Gewässerraum» entlang der «Bachbettführung Bachumlegung offen / überdeckt» dient der Raumsicherung für den zukünftigen Gewässerlauf inkl. Gewässerraum nach GschG. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts (insbesondere nach Art. 41c GSchV.) Die gemäss Ergänzungsplan vorgesehenen Wege, Plätze und Nutzflächen sind zulässig. Die «Bachbettführung Bachumlegung Nord in Unterabstand» zeigt die Linienführung der Offenlegung des Baches im Unterabstand zur Strasse auf. Die Gewässerraumzone für diesen Bereich wird im Bauzonenplan festgelegt.
- IV) Der Bereich «Parkinsel» dient als öffentlich zugänglicher Park mit Wasserflächen, Spielflächen und Durchwegung der Erholung, der Freizeitgestaltung und der Gliederung des Siedlungsgebiets. Er ist mit raumwirksamen Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher und abwechselnd verdichteter Vegetation zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind untergeordnete Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen.
- V) Der Strassenraum in der Zone SpB entlang der Wydenstrasse ist je Parzelle als öffentlich zugänglicher, strassenbegleitender, zentrumsfördernder Raum zu gestalten.

VI) «Öffentliche Plätze und Wegverbindungen» sind jeweils zusammen mit den, an die Bereiche angeschlossenen, Neu- oder Ergänzungsbauten zu erstellen. Sie sind hochwertig als befestigte Plätze mit der umgebenden Bebauung bzw. deren ebenerdigen Nutzungen zu verschränken und entsprechend auszustatten. Die Übergänge zu den Bereichen «Grünfläche» und «Parkinsel» sind sorgfältig auszugestalten.

d) Erschliessung und Parkierung

- I) Bei jedem Bauvorhaben ist abgestimmt im Umgebungsplan aufzuzeigen, wie die verschiedenen Netzelemente wie «Öffentliche Plätze und Wegverbindungen», «Notfallzufahrt und Erschliessungen», «Öffentliche Fahrradverbindung im Mischverkehr», «Öffentliche Wegverbindung» und «Durchgänge im ersten Vollgeschoss mit minimaler Breite» gewährleistet werden. Ebenfalls sind die oberirdischen Abstellplätze für Velos auszuweisen.
- II) Die Erschliessung zur Parkierung in gemeinschaftlichen Tiefgaragen sowie die Anlieferung dürfen ausschliesslich an den im Ergänzungsplan festgelegten Bereichen «Zu-/Wegfahrt Parkierung / Anlieferung» erfolgen. In den Bereichen «Zu-/Wegfahrt Parkierung / Anlieferung flexibler Bereich Anzahl Einfahrten» sind innerhalb des gekennzeichneten Bereichs an frei wählbaren Stellen die Erstellung der maximal festgehaltenen Zu- / Wegfahrten zulässig.
- III) Oberirdische Besucher-Parkplätze sind an den im Ergänzungsplan festgelegten Bereichen «für oberirdische Parkierung» zu erstellen. Im Bereich «Längsparkierung nach Umklassierung in Gemeindestrasse» sind nach Verlegung und Umklassierung der Kantonsstrasse Längsparkierungen entlang der Strasse zulässig. Für den «Parkierungsbereich mit Besitzstand» im Unterabstand zur Kantonsstrasse gilt der Besitzstand gemäss BauG § 68.
- IV) Für den Fall, dass die gemeinschaftliche Parkierung noch nicht realisierbar ist, kann bei einzelnen Bauvorhaben einstweilen und ausnahmsweise eine Zu- und Wegfahrt ab der Neumatt- oder der Bachtalenstrasse bewilligt werden. Die bestehenden Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen bleiben bestehen, solange erforderliche Erschliessungen (z. B. Verbindungsstrasse Birr-Lupfig) ausstehend sind.

e) Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit

- I) Bei Neubauten und bei der Erneuerung von «Bestandsbauten (im Sondernutzungsplangebiet)» sind energieeffiziente Massnahmen und umweltverträgliche Materialien und Baustoffe umzusetzen. Der Standard Minergie-ECO oder ein vergleichbares Label ist zu erreichen.
- II) Bei Neubauten ist eine intensive, bei der Erneuerung von Bestandsbauten eine extensive Begrünung der Dachflächen anzulegen, sofern die Dachflächen nicht aktiv genutzt werden.

⁶ Arealüberbauungen sind innerhalb der Zonen SpB und SpW nicht zulässig. Eine Erhöhung von Nutzungsziffern sowie der Gesamthöhe ist generell unzulässig, auch mit Anwendung von Sondernutzungsplänen. In der Zone SpB sind keine Gestaltungspläne zulässig.

§ 12 Wohnzonen W2 / W3 / W4

Wohnzonen
W2 / W3 / W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis 5 Wohneinheiten bestimmt.

³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser ist nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ In der Wohnzone W4 gilt eine Grünflächenziffer von 0.25. Sofern mindestens 50% der Grünflächen hochwertig ausgestattet sind (Mischung von Magerwiesen, Ruderalflächen, Hecken, Bäumen und dgl.), kann der Gemeinderat die erforderliche Grünfläche auf 0.15 reduzieren.

§ 13 Wohn- und Gewerbezone 4 WG4

Wohn- und
Gewerbezone
WG4

¹ Die Wohn- und Gewerbezone 4 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone 4 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser ist nicht zulässig.

³ Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.25. Sofern mindestens 50% der Grünflächen hochwertig ausgestattet sind (Mischung von Magerwiesen, Ruderalflächen, Hecken, Bäumen und dgl.), kann der Gemeinderat die erforderliche Grünfläche auf 0.15 reduzieren.

Spezialzone
Grossacher
& Grändel
SpG

§ 14 Spezialzone Grossacher & Grändel SpG

¹ Die Spezialzone «Grossacher & Grändel» SpG dient der langfristigen Entwicklung des Areals zu einem modernen Arbeitsplatzgebiet mit differenzierten Mischnutzungen und qualitativ hochwertigen Aussenräumen. Sie bezweckt eine gestaltete räumliche Anbindung und eine massstäbliche Anpassung der Übergänge zu den umliegenden Quartieren. Die Grünräume und Erschliessungsräume bilden darin das städtebauliche Rückgrat.

² Die Spezialzone Grossacher & Grändel SpG ist in drei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben unterteilt. In allen Bereichen sind Dienstleistungen, Produktionsbetriebe, Industrie mit digitaler Produktion sowie Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Nutzungen mit hohem Güterverkehr sind zulässig.

³ Für die Spezialzone SpG gelten die nachfolgenden Planungsgrundsätze und Zielvorgaben:

- Architektonisch hochwertige, ortsgerechte Gestaltung und Schaffung eines angemessenen Bebauungsspielraums
- Definierte Aussenräume (Strassen und öffentliche, publikumsorientierte Verbindungen) durch raumwirksame Platzierung der Gebäude
- Identitätsstiftende, ökologisch wertvoll gestaltete und öffentlich zugängliche Grünräume
- Attraktive Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr
- Effiziente Gebäude- und Anlagetechnik und regenerative Energieversorgung, Ressourceneffizienz, möglichst geschlossene Energiekreisläufe.

⁴ Der Masterplan «Grossacher und Grändel» (UC'NA Architekten, Zürich / EBP Schweiz AG, Zürich) vom 20. September 2019 dient gemäss § 8 Abs. 2 BNO bei der gesamthaften Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Grundordnung.

⁵ Für die Zone SpG gelten die nachfolgenden räumlich konkreten Anordnungen gemäss Ergänzungsplan (Anhang 4 BNO):

a) Nutzweise

Für die im Ergänzungsplan festgelegten Teilbereiche A bis C gelten, in Ergänzung zu Abs. 2, folgende Nutzungsvorgaben:

	Bereich A: Zentrumsgebiet	Bereich B: Gewerbe- und Industrie- gebiet	Bereich C: Industriegebiet
Labor / Forschung / Bildung	Zulässig	Zulässig	Betriebszugehörig zuläs- sig
Lager / Logistik	Betriebszugehörig zuläs- sig	Betriebszugehörig zuläs- sig	Zulässig
Öffentliche Tankstel- len	Nicht zulässig	Nur in Baubereich B8 zu- lässig	Zulässig
Gastronomie	Zulässig	Zulässig	Betriebszugehörig zuläs- sig
Hotellerie / Wohnen mit Service	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Freizeitnutzung	Zulässig***	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Verkauf*	Bis 400 m ² Verkaufsflä- che pro Laden** zulässig	Bis 400 m ² Verkaufsflä- che pro Laden** zulässig	Betriebszugehörig bis 200 m ² Verkaufsfläche zu- lässig
Zulässiges Störmass	Nichtstörende und mässig störende Betriebe	Nichtstörende, mässig so- wie stark störende Be- triebe	Nichtstörende, mässig so- wie stark störende Be- triebe
Empfindlichkeits- stufe	III	IV	IV

* In den Teilbereichen A, B und C sind insgesamt max. 3'000 m² Verkaufsfläche zugelassen.

** Jeder Laden muss über einen eigenen, öffentlichen Zugang von Aussen verfü-
gen.

*** Im Teilbereich A sind Indoor-Freizeitnutzungen von insgesamt maximal
9'000 m² zulässig. Ausgeschlossen sind Nutzungen mit intensivem Verkehrsauf-
kommen. Outdoor-Freizeitnutzungen sind in allen Bereichen zulässig, sofern kein
übermässiges Verkehrsaufkommen generiert wird und keine Störungen davon aus-
gehen.

b) Bebauung

- I) Oberirdische Gebäude sind ausschliesslich in den im Ergän-
zungsplan festgelegten «Baubereichen» zulässig. Die «Baulinien
mit Anbaupflicht» gelten, mit Ausnahme der in Längsrichtung ori-
entierten Baulinien der Baubereiche A4 - A6, als Pflichtbaulinien.
Bei den in Längsrichtung orientierten «Baulinien mit Anbau-
pflicht» der Baubereiche A4 - A6 sind die Bauten so an die «Bau-
linien mit Anbaupflicht» zu setzen, dass eine durchgehende Fas-
sadenflucht erkennbar wird. In den Bereichen «Unterbruch Ge-
bäude mit Mindestabstand» müssen die Gebäude mindestens
mit der minimalen Breite unterbrochen werden.
- II) Gegenüber der Bruneggerstrasse ist in den Baubereichen A7
und C12 eine «Fassadenlänge ohne Versatz» von min. 25 m bis
max. 50 m einzuhalten. Die Ausrichtung muss parallel oder senk-
recht zur gebietsinternen Erschliessungsfläche (ohne Zufahrt
Pestalozzikreisel) verlaufen.

- III) Die zulässige Dichte ergibt sich aus der maximalen «anrechenbaren Gebäudefläche» (aGbF) sowie der Gesamthöhe (Kote m ü. M.) gemäss Ergänzungsplan. Die zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus den maximalen «Gesamthöhen» (GH) inkl. «Übergangsbereich für Höhengsprung» gemäss Ergänzungsplan. In den Bereichen mit Überbauungsziffer (ÜZ) gilt eine maximale ÜZ von 40% bzw. ein minimaler Grünflächenanteil von 60 %.
- IV) Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten, die der Nutzung der Aussenräume dienen, Zufahrtsbauwerke für die Tiefgaragen sowie unterirdische, Unterniveau- und technische Bauten zulässig.
- V) Minimal 20'000 m² der Grünflächen BBC-Hügel und Parkinsel dürfen nicht mit unterirdischen Bauten bebaut werden.
- VI) Für die «Baubereiche mit qualifiziertem Planerwahlverfahren» sind Planerwahlverfahren gemäss SIA 142 oder SIA 143 durchzuführen. Die Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

c) Freiraum

- I) Die ungefähre Lage der minimalen Grünflächen (aGrF) ist im Ergänzungsplan definiert.
- II) Die «Öffentlich zugängliche Räume und publikumsorientierte Flächen» sind jeweils zusammen mit den an die Bereiche angeschlossenen Neubauten zu erstellen. Sie sind hochwertig als befestigte Plätze mit der umgebenden Bebauung bzw. deren ebenirdigen Nutzungen zu verschränken und entsprechend auszustatten. Die Übergänge zu den Bereichen «Grünfläche» und «Erschliessungsfläche» sind sorgfältig auszugestalten. Die (Velo-)Wegnetzbeziehungen gemäss Ergänzungsplan sowie die erforderlichen Flächen für den Zubringerdienst sind zu gewährleisten.
- III) Parkinsel und BBC-Hügel sind als ökologische Ausgleichsflächen im minimalen Umfang von je 8'000 m² anzulegen, zu sichern und zu unterhalten. Sie dienen der Biodiversität,werten den Siedlungsraum ökologisch auf, vernetzen Lebensräume und dienen der Freizeitnutzung.
- IV) Die «öffentliche Baumreihe» ist zusammen mit dem Erschliessungsprojekt zu definieren und erstellen.
- V) Entlang der K 395 (Brunegger- und Eigenämterstrasse) ist im Bereich des Kiesabbauperimeters die Fläche zwischen dem Baubereich und der Strassengrenze zu 80 % als ökologische Ausgleichsfläche auszubilden und so auszugestalten, dass sie den Grünbereich des BBC-Hügels bis zum südlichen Abschluss des SpG-Perimeters (Wegparzelle Nr. 383) vernetzt.

d) Erschliessung und Parkierung

- I) Bei jedem Bauvorhaben ist abgestimmt auf den Ergänzungsplan aufzuzeigen, wie die verschiedenen Netzelemente «Erschliessungsfläche», «Fahrradverbindung», «öffentliche Wegverbindung» und «beschränkte Anlieferung» gewährleistet werden.
- II) Ebenfalls sind an zentralen Stellen im Areal grosszügige und gut nutzbare oberirdische Abstellanlagen für Velos auszuweisen.

- III) Die Parkierung für motorisierte Fahrzeuge ist unterirdisch oder flächeneffizient mehrgeschossig oberirdisch anzulegen. Ausgenommen davon sind bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze.
- IV) Oberirdische Parkhäuser sind nur in den Baubereichen zugelassen.
- V) Die Strassenerschliessung («Erschliessungsfläche») ist so auszugestalten, dass sie für ein Linienbuskonzept aufwärtskompatibel ist.
- VI) Die «beschränkte Anlieferung» ist auf den Fuss- und Veloverkehr abzustimmen.
- VII) Für den Baubereich C12 ist zusätzlich zur strassenseitigen Erschliessung eine direkte Gütererschliessung über das Anschlussgeleis zulässig.

e) Kiesabbau

- I) Im gekennzeichneten Areal gemäss Bauzonenplan muss vor der Hauptnutzung der SpG Kiesabbau als Vornutzung erfolgen. Der Perimeter definiert die äusserste Begrenzungslinie für den eigentlichen Materialabbau (obere Böschungskante).
 - II) Die Hauptnutzung der SpG kann erst erfolgen, wenn die Vornutzung abgeschlossen ist. Voraussetzung für den Materialabbau sind die erteilten Abbaubewilligungen der Gemeinde und die Freigabe der entsprechenden Abbauphase bzw. -etappe.
 - III) Die Böschungen der Gruben sind gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen im Verhältnis 1:3 (Höhe:Breite) ohne Einfriedungen auszuführen.
 - IV) Das abgebaute Areal ist für die nachfolgende Hauptnutzung der SpG bis auf die Höhenkote 398.50 m ü. M. mit Verdichtungspflicht aufzufüllen. Die qualitativen Anforderungen (Material und Verdichtungsstufen) sind in der Abbaubewilligung festgehalten. Liegen bereits konkrete Bauprojekte für die Hauptnutzung vor, so ist die Auffüllungskote mit diesen zu koordinieren. Im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen ist eine Terrainangleichung an das benachbarte Gebiet vorzunehmen.
- f) Der gesamte Werkverkehr während der Vornutzung (Materialtransporte) hat über die Erschliessungsstrasse via Eistäpfe- und Industriestrasse oder über den bestehenden Gleisanschluss zu erfolgen.

⁶ Eine Erhöhung von Nutzungsziffern sowie der Gesamthöhe ist generell unzulässig, auch mit Anwendung von Sondernutzungsplänen oder Arealüberbauungen. Für altrechtliche Bauten und Anlagen gilt § 68 BauG (Besitzstandgarantie).

§ 15 Arbeitszonen A I / A II

Arbeitszonen
A I / A II

¹ Die Arbeitszone A I ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung sowie für Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

² In der Arbeitszone A I nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsnutzungen mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche pro Laden oder nicht mehrheitlich vor Ort hergestellten Produkten;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen ohne weitere betriebliche Wertschöpfung.

³ Innerhalb des schraffierten Bereiches der Arbeitszone I sind keine empfindlichen Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV und lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV zulässig.

⁴ Die Arbeitszone AII ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistung-, Büro- und Lagerbauten und dgl. sowie im untergeordneten Ausmass für Dienstleistungen bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

⁵ In der Arbeitszone A II nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsnutzungen mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche pro Laden oder nicht mehrheitlich vor Ort hergestellten Produkten;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) reine Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen;
- f) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial; davon ausgenommen sind Energiegewinnungsanlagen.

⁶ Innerhalb des schraffierten Bereiches der Arbeitszone II sind auch Betriebe gemäss Abs. 5 d) und e) zulässig.

⁷ Für die Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind max. zwei Wohnungen zulässig. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁸ Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

⁹ In den Arbeitszonen gilt eine Grünflächenziffer von 0.25. Sofern mindestens 50% der Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume und dgl.) ausgestaltet sind, kann der Gemeinderat die erforderliche Grünfläche auf 0.15 reduzieren. Die Grünfläche ist so anzulegen, dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt wird. Der Strassenraum ist, soweit sinnvoll, mit Baumbepflanzungen zu durchgrünen.

§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 17 Spezialzone Neuhof SpN

Spezialzone Neuhof
SpN

¹ Die Spezialzone Neuhof umfasst das Areal der Schweizerischen Pestalozzistiftung Neuhof. Zugelassen sind alle mit dem Neuhof verbundenen Nutzungen wie Heimerziehung, Berufsbildung, Landwirtschaft, Gartenbau, Gastronomie und Gewerbebetriebe und die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen. Nicht dem Berufsbildungsheim zugehörige, ergänzende Nutzungen gleicher Art sind in untergeordnetem Masse zulässig.

² Die Bauten und Anlagen müssen sich einwandfrei in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen.

§ 18 Spezialzone Pestalozzipark SpP

Spezialzone Pestaloz-
zipark
SpP

¹ Die Spezialzone Pestalozzipark bezweckt die vielfältige Weiterentwicklung der öffentlichen Aussenräume der Dorfsmatt durch die Schaffung einer attraktiven und belebten Park- und Freizeitanlage. Die Spezialzone ist für eine nutzungsoffene Freizeitgestaltung mit Spiel- und Sportgeräten bestimmt.

² Die öffentlichen Aussenräume sind grosszügig und für ein breites Zielpublikum attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.

³ Bei der Gestaltung der öffentlichen Aussenräume ist auf den Erhalt des dörflichen Charakters mit einem hohen Durchgrünungsgrad zu achten.

⁴ In der Spezialzone Pestalozzipark sind Parkieranlagen und öffentliche Erschliessungsanlagen sowie temporäre Bauten mit einer öffentlichen Nutzung zulässig. Parkieranlagen sind unterirdisch zu erstellen.

⁵ Sämtliche baulichen Eingriffe haben mit Respekt vor dem historischen Ensemble der Kirche und des Pestalozzischulhauses zu erfolgen.

⁶ Der Gemeinderat erlässt eine Arealordnung.

§ 19 Grünzone Gr

Grünzone
Gr

¹ Die Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten und mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen und naturnah zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 20 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.
- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 22 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen
Wald

- ¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.
- ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch die Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).
- 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 Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.
- ⁴ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt negativ beeinträchtigen kann.
- ⁵ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

Naturwaldreservat
«Chestenberggrat»

Naturwaldgemässe
Bestockung

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
dunkelgrün dick vertikal schraffiert	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in Absatz 3 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, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 24 Hochstammschutzzone

Hochstammschutz-
zone

¹ Hochstammbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Deren Bestand soll erhalten und erweitert werden. Das im Kulturlandplan ausgeschiedene Hochstammschutzgebiet dient der Erhaltung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes von Birr.

² Die Hochstammbäume innerhalb des Schutzgebietes sind in ihrer Anzahl und Qualität zu erhalten. Abgehende Bäume sind innerhalb des Schutzgebietes durch neue Hochstammbäume, vorzugsweise Hochstammobstbäume, zu ersetzen.

³ Die Gemeinde kann sich an der Pflege sowie an Neu- und Ersatzpflanzungen von Hochstammbäumen finanziell beteiligen.

§ 25 Wildtierkorridor

Wildtierkorridor

¹ In den Bereichen des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Auf nicht betriebsbedingte Arealeinzäunungen oder ähnliche Einrichtungen ist zu verzichten. 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.

§ 26 Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

³ Die Ufervegetation ist geschützt. In der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die Ausnahme bildet die Gewässerraumzone von eingedolten Gewässern.

§ 27 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

Abstand für Bauten
und Anlagen gegen-
über Gewässern

¹ Für den Rybetstalbach innerhalb der Dorfkernzone und der Spezialzone Bachtalen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 3 m.

² Bei allen übrigen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m.

3.5 Schutzobjekte

§ 28 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

	Darstellung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feld- oder Ufergehölz	hellgrün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittsstein- und Vernetzungs- element Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung ver- bessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstrei- fens
Weiher / Tümpel	Kreissymbol blau	Laich-, Brut- und Nahrungs- biotop Trittsstein- und Vernetzungs- element Artenreichtum	Inklusive eines Abstands von 6 m: Keine Düngung und Beweidung Kein Betreten Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Findling (Erratischer Block)	Fünfeck braun	Eiszeitrelikt	Keine Beseitigung / Beschädigung
Ökologisch wertvoller Waldrand	dunkelgrüne, dicke Linie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittsstein- und Vernetzungs- element Windschutz Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Keine vorgelagerte Aufforstung Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern
Aussichtspunkt	Roter Stern	Aussicht freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten oder Pflanzungen

§ 29 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit
Substanzschutz
(vgl. Anhang 1)

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestandes dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Es sind alle Renovationsarbeiten bewilligungspflichtig. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 30 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
K1	Brunnen, 1872, Vorderdorfstrasse	BIR909

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31 Materialabbauzone

Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies / Gestein.
- ² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Das abgebaute Gebiet ist à Niveau aufzufüllen und unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Detailplanung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.
- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 32 Hochwassergefahrenzone HWZ 1

Hochwassergefahren-
zone
HWZ 1

- ¹ Die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.
- ⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Ausnützungsziffer

§ 33 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche gewährt, welcher maximal 15 % der anrechenbaren Geschossfläche pro Wohnung respektive 20 m² pro Wohnung beträgt, wobei der höhere Wert massgebend ist.

4.2 Geschosse

§ 34 Untergeschoss

Untergeschoss

¹ Bei Fassadenlängen unter 9 m ist für Hauseingänge oder Garagen-einfahrten eine Abragung von maximal 3 m gestattet.

4.3 Abstände

§ 35 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen
(vgl. Anhang 2)

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder;
- b) 60 cm für Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und Böschungen (bei Hecken, Büschen und dgl. ist der Gehölzrand massgebend); höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen.

² Die Strassenabstände gemäss Abs. 1 lit. b gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn ein Geh- und / oder Radweg liegt.

§ 36 Grenzabstände innerhalb der Bauzone

*Grenzabstände innerhalb der Bauzone
(vgl. Anhang 2)*

¹ Stützmauern dürfen innerhalb des Baugebiets bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Parzellengrenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen. Sie sind mit einer Schutzbepflanzung (evtl. Schutzgeländer) zu versehen.

Folgende Absturzsicherungen werden bei der Messweise der zulässigen maximalen Höhe von Stützmauern nicht angerechnet:

- a) Offenes Schutzgeländer bis zu einer Höhe von 1.20 m;
- b) Einfriedungen, bestehend aus Pflanzen und Sträuchern, bis zu einer Höhe von 1.80 m;
- c) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m und einem Abstand von mindestens 60 cm ab der Stützmauer.

² Einfriedungen dürfen innerhalb Baugebiet bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenze gestellt werden. Bei schriftlicher Zustimmung der angrenzenden Nachbarn erhöht sich das Mass auf max. 2.50 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gelten diese Masse vom niedriger gelegenen Boden aus. Bei Einfriedungen gemäss Abs. 1 lit. b und c gilt der höher gelegene Boden. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

³ Schriftliche Zustimmungen und Dienstbarkeitsverträge müssen mit dem Baugesuch eingereicht werden.

§ 37 Abstände gegenüber dem Kulturland

Abstände gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland (Bauzonrand) gelten folgende Abstände:

- a) 4 m für Gebäude;
- b) 2 m für Klein- und Anbauten;
- c) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m;
- d) 60 cm für Böschungen.
- e) 60 cm für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen.

² Für Stützmauern bis 1.20 m Höhe gilt ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Kulturland (Bauzonrand). Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu staffeln, um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung zu versehen.

³ Die Abstände gegenüber des Bauzonrandes können auch mit einem Dienstbarkeitsvertrag nicht reduziert oder aufgehoben werden.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Siedlungsqualität

Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung

§ 38 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

² Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

³ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

⁴ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen (§ 52 Abs. 1 BauG).

⁵ Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁶ Die Gesamtfläche von reinen Schotter- / Steingärten ohne Bepflanzung ist auf max. 3 m² pro Grundstück beschränkt. Steinige Sickerbänder entlang von Fassaden sowie Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. sind unbeschränkt zulässig.

⁷ Im Interesse der ökologischen Vielfalt sind bei der Umgebungsgestaltung vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen.

⁸ Nicht aktiv genutzte Flachdächer mit einer Fläche grösser als 40 m² sind zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind möglich. Bei der Nutzung als Terrasse sind für angemessene Sitz- und Gehbereiche Plattenbeläge, Kiesflächen u.ä. zulässig.

§ 39 Siedlungsrand

Siedlungsrand

¹ Die Gestaltung der Aussenräume entlang des Siedlungsrandes ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang des Siedlungsrandes sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

³ Stützmauern sind auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

⁴ Die Materialisierung und die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 40 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 41 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

§ 42 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder
zerstörte Bauten

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten müssen im Rahmen der Verhältnismässigkeit in der Regel innert einem Jahr ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

³ Die Umgebungsarbeiten des Abtrags resp. der Wiederherstellung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

5.3 Wohnhygiene

§ 43 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der
Wohnungen

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

§ 44 Private Aussenräume

Private Aussenräume

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

§ 45 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*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 und der Infrastrukturen (Wasser- und Kanalisationsanschluss usw.) nicht erfüllt sind.

5.4 **Ausstattung**

§ 46 *Parkierung / Mobilitätsmanagement*

*Parkierung /
Mobilitätsmanage-
ment*

¹ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

² In den Zonen W3, W4, WG4, A I und A II sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verfügen.

³ Der Gemeinderat kann in den Zonen WG4, A I, A II und SpG eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung für öffentlich zugängliche Parkfelder verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem (u.a. Schrankenanlage) umzusetzen.

⁴ In den Zonen A I, A II und SpG muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze oder grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) durch Neubauten, Nutzungserweiterungen oder Umnutzungen entstehen. In den weiteren Zonen kann der Gemeinderat beim Neubau von mehr als 25 Wohnungen bzw. 50 Arbeitsplätzen ein Mobilitätskonzept verlangen.

⁵ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. In der SpG stellt er im Besonderen sicher, dass die im Areal angesiedelten Nutzungen nicht mehr als 1'000 Fahrten in der Abendspitzenstunde (ASP) im Wochendurchschnitt (Mo-Fr) erzeugen. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Der Bericht über das Monitoring / Controlling ist jährlich der Gemeinde und dem Kanton einzureichen. Zeigt dieser wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

⁶ Für die Arbeitszone A II und die Spezialzone SpG gilt eine Obergrenze in Bezug auf die Parkfelder. Für die Obergrenze gilt der Maximalwert des ermittelten Parkfeldangebots (inkl. Abminderung nach Standorttyp) aus der in § 43 BauV festgelegten Norm.

⁷ Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Ausfahrtsbeschränkungen für die ASP in den Arbeitszonen A I und A II erlassen.

§ 47 Kinderwagen / Spielgeräte

Kinderwagen / Spiel-
geräte

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

§ 48 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufent-
haltsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Bedürfnisse der Bewohnerstrukturen zu beachten.

² Spielplätze sind auf privatem Grund und nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder eine Gemeinschaftsanlage für Freizeitbeschäftigungen zu schaffen und dafür freizuhalten.

§ 49 Entsorgung

Entsorgung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Areal-/ Gesamtüberbauungen ist ein in die Umgebungsgestaltung eingebundener Entsorgungsstandort auszuweisen.

§ 50 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich
zugänglicher Raum

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

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

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

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

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

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 51 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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 fordern;
- 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.

§ 52 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Arbeitszonen bewilligt werden, sofern das Quartierbild nicht beeinträchtigt wird.

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.

6.2 Umweltschutz

§ 53 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jegliche 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.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 54 Zuständigkeit

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen zum Vollzug der BNO bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 55 Fachkommission

Fachkommission

¹ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Spezialzonen SpB, SpP und SpV sowie dem Gestaltungsplangebiet Dorfmatt bei. Die Bauvorhaben haben erhöhten ortsbaulichen Anforderungen zu genügen. Sie werden durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der allgemeinen und spezifischen Planungsgrundsätze bewilligt. Die Bewilligungsbehörde ist grundsätzlich an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine wesentlichen Auswirkungen haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

² Die Kommission besteht zumindest aus je einer Fachperson aus Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur. Die Kosten für die Beratung durch die Fachkommission gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Eine Vorberatung wird empfohlen.

§ 56 Gebühren

Gebühren

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

§ 57 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO (u.a Schutz des Ortskerns und der Schutzzonen und -objekte) erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 58 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

§ 59 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 29. November 1996 inklusive Teiländerungen
- Bau- und Nutzungsordnung vom 23. Mai 1997 inklusive Teiländerungen

Auftragsnummer
Status

151.01.001
Genehmigung

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Fabian Meisser MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH
Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

31. Juli 2024
31.07.2024 / FME

Kontrolle



Dateipfad / -name

BNO_Birr_G_2024

ANHANG 1 SCHUTZOBJEKTE

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Kantonale Denkmal-
schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					
D1	Pestalozzi-Denkmal 1845/46	am Pestalozzi-Schul- haus Pestalozzistrasse 2	72	121	BIR 001
D2	Bourbaki-Denkmal 1899	Pestalozzistrasse, ehem. Friedhof		115	BIR 002
D3	Ev.-ref.- Pfarrkirche 1662	Pestalozzistrasse 2	7	115	BIR 003
Spezialzone Neuhof					
D4	Neuhof, Herrenhaus 1821/22	Pestalozzistrasse 98	82	339	BIR 004

Gebäude mit Substanzschutz (gemäss § 29 BNO)

Gebäude mit Sub-
stanzschutz

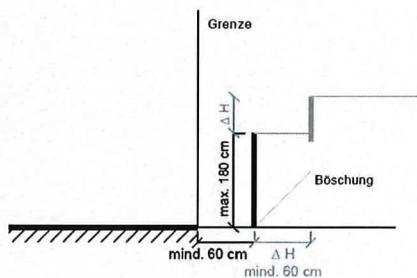
Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
Dorfkernzone					
S1	Doppelbauernhaus, Dorfmu- seum 1807	Hinterdorfstrasse 3	9	117	BIR 903
S2	Restaurant zur Linde 1834	Pestalozzistrasse 3	69	162	BIR 904
S3	Bauernhaus 1834	Zentralstrasse 1	64	168	BIR 905
S4	Bauernhaus 17./18. Jh.	Holzgasse 2	31	60	BIR 907
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					
S5	Pestalozzi-Schulhaus 1845/46	Pestalozzistrasse 2	72	121	BIR 901
Spezialzone Neuhof					
S6	Pächterhaus, «Pestalozzi- Haus» 1770/71, 1858	Pestalozzistrasse 100	85	339	BIR 902
Wohn- und Gewerbezone 4					
S7	Bäuerlicher Vielzweckbau 1839	Pestalozzistrasse 29	73	227	BIR 910

ANHANG 2 ABSTÄNDE

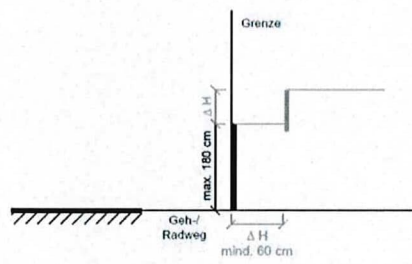
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen (§ 35 BNO)

Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Geh- und / oder Radweg

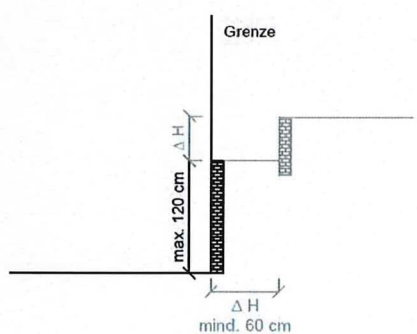


Strasse mit Geh- und / oder Radweg

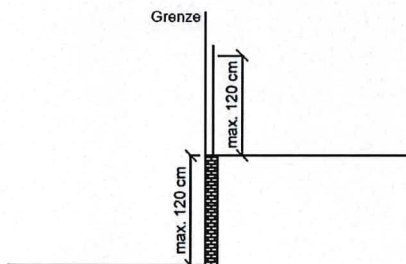


Grenzabstände innerhalb der Bauzone (§ 36 BNO)

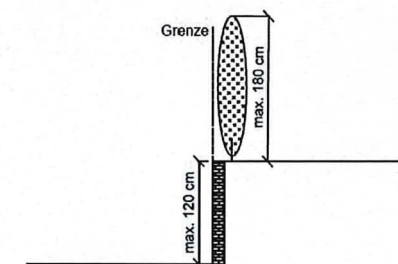
Stützmauern



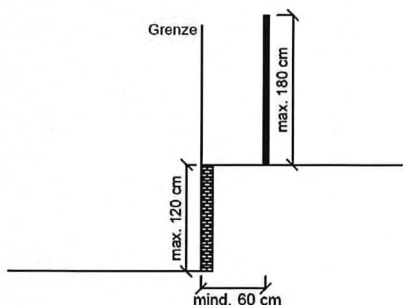
Stützmauern mit Schutzgeländer



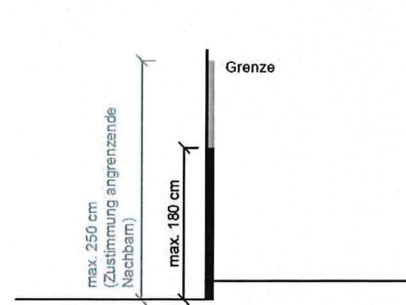
Stützmauern mit Bepflanzung



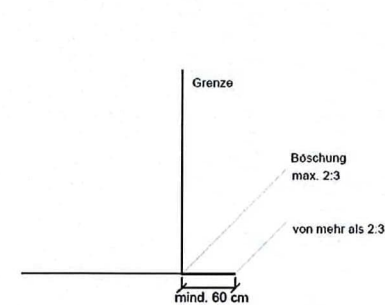
Stützmauern mit Einfriedungen



Einfriedungen



Böschungen (§ 28 BauV)



ANHANG 3

ERGÄNZUNGSPLAN WYDE, BACHTALEN, NEUMATT

Ergänzungsplan Wyde, Bachtalen, Neumatt
Bebauung, Freiraum und Verkehr

0 10 25 50 100 m

Hinweis:

Plan mit Vermessung wird digital als PDF durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt.

* ungefähre Lage

** ungefähre Lage und Anzahl

Genehmigungsinhalt:

Ergänzungsplanperimeter

Bebauung:

- Baubereich
- Bestandsbauten im Sondernutzungsplangebiet
- Bestandsbauten
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Baubereich mit qualifiziertem Planerwahlverfahren
- Durchgang im 1. Vollgeschoss mit minimaler Breite
- Übergangsbereich Höhengsprung, mind. 1 Vollgeschoss*
- Höhengsprung (mind. 1 Vollgeschoss) quer zur Gebäuderichtung mit max. 30 m Abstand
- 1. Vollgeschoss publikumsorientiert
- GH Gesamthöhe
- Flucht Fassade durchgehend

Freiraum:

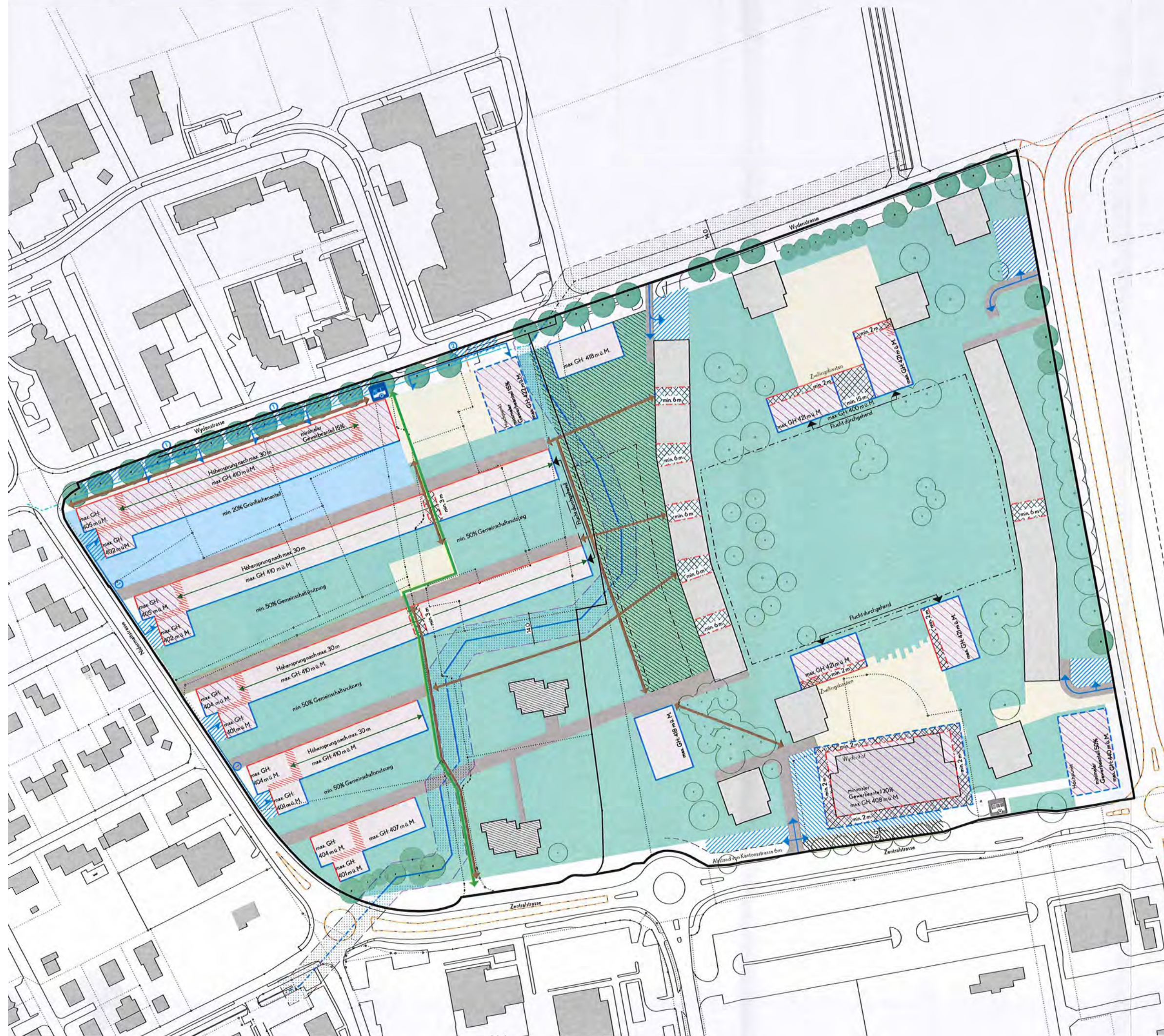
- Öffentliche Plätze und Wegverbindungen*
- Notfallzufahrten und Erschliessungen*
- Grünfläche min. 75% begrünt
- Nutzungsbereich Gewerbe Wydenstrasse
- Parkinsel öffentlich zugänglich*
- Freihaltebereich Untergrund
- Bachbettführung Bachumlegung Nord im Unterabstand
- Bäume neu**
- Freihaltebereich Gewässerraum mit minimaler Breite

Verkehr:

- Bereich für oberirdische Parkierung und Güterumschlag*
- Wydenhof - Bereich für oberirdische Parkierung*
- Längsparkierung nach Umklassierung in Gemeindestrasse*
- Öffentliche Wegverbindung*
- Zu- und Wegfahrt Parkierung / Anlieferung*
- Zu- und Wegfahrt Parkierung / Anlieferung flexibler Bereich mit Anzahl Einfahrten*
- Öffentliche Fahrradverbindung im Mischverkehr*

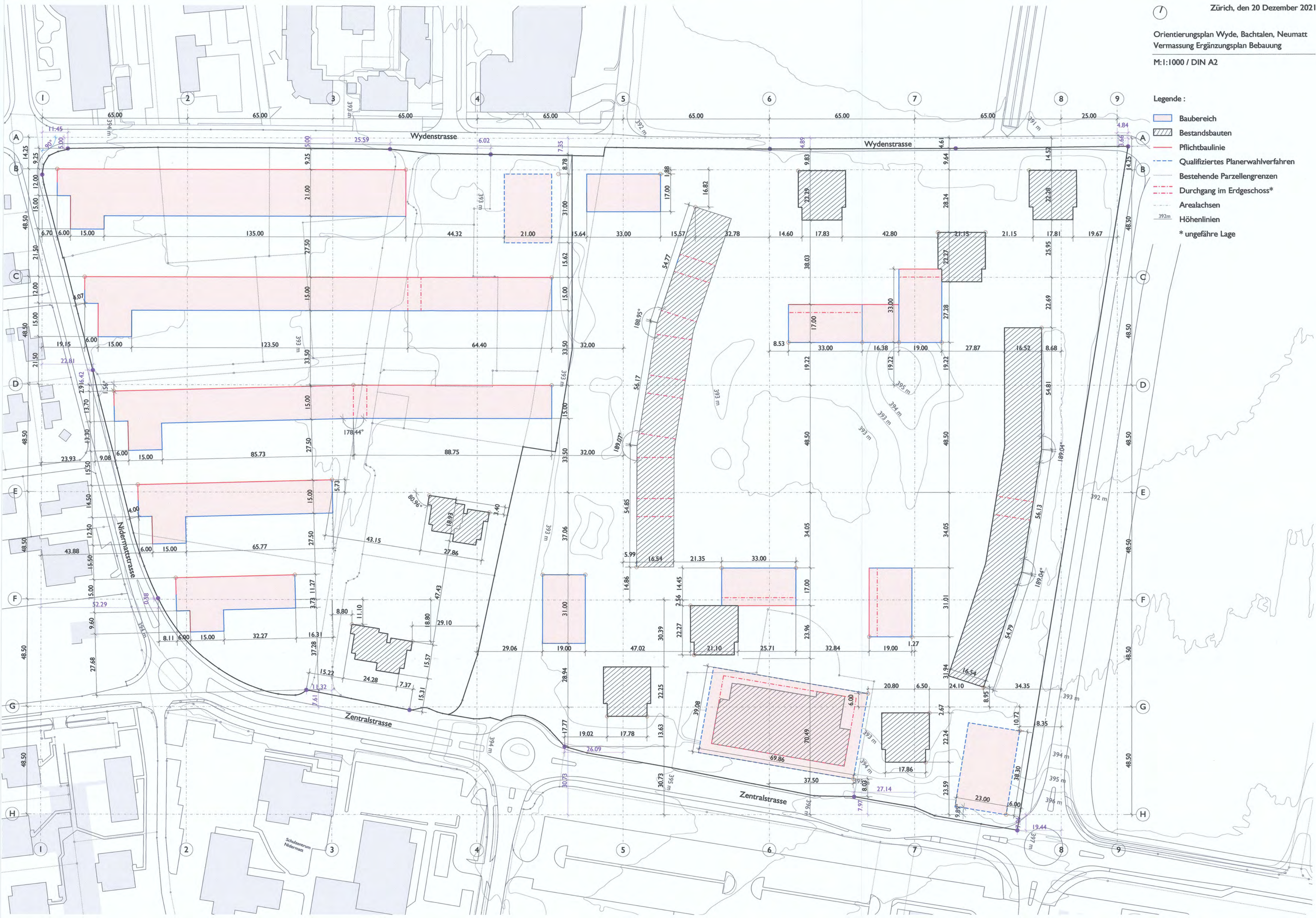
Orientierungsinhalt:

- Bestehende Parzellengrenzen
- Zukünftige Strassenführung optional
- Bäume bestehend
- Bushaltestelle bestehend / neu*
- Bachbettführung Bachumlegung offen/überdeckt ausserhalb Gemeindegebiet
- Bachbettführung Bachumlegung offen/überdeckt
- Freihaltebereich Gewässerraum ausserhalb Gemeindegebiet mit minimaler Breite
- Wydenhof - Bereich für oberirdische Parkierung Besitzstand



Legende :

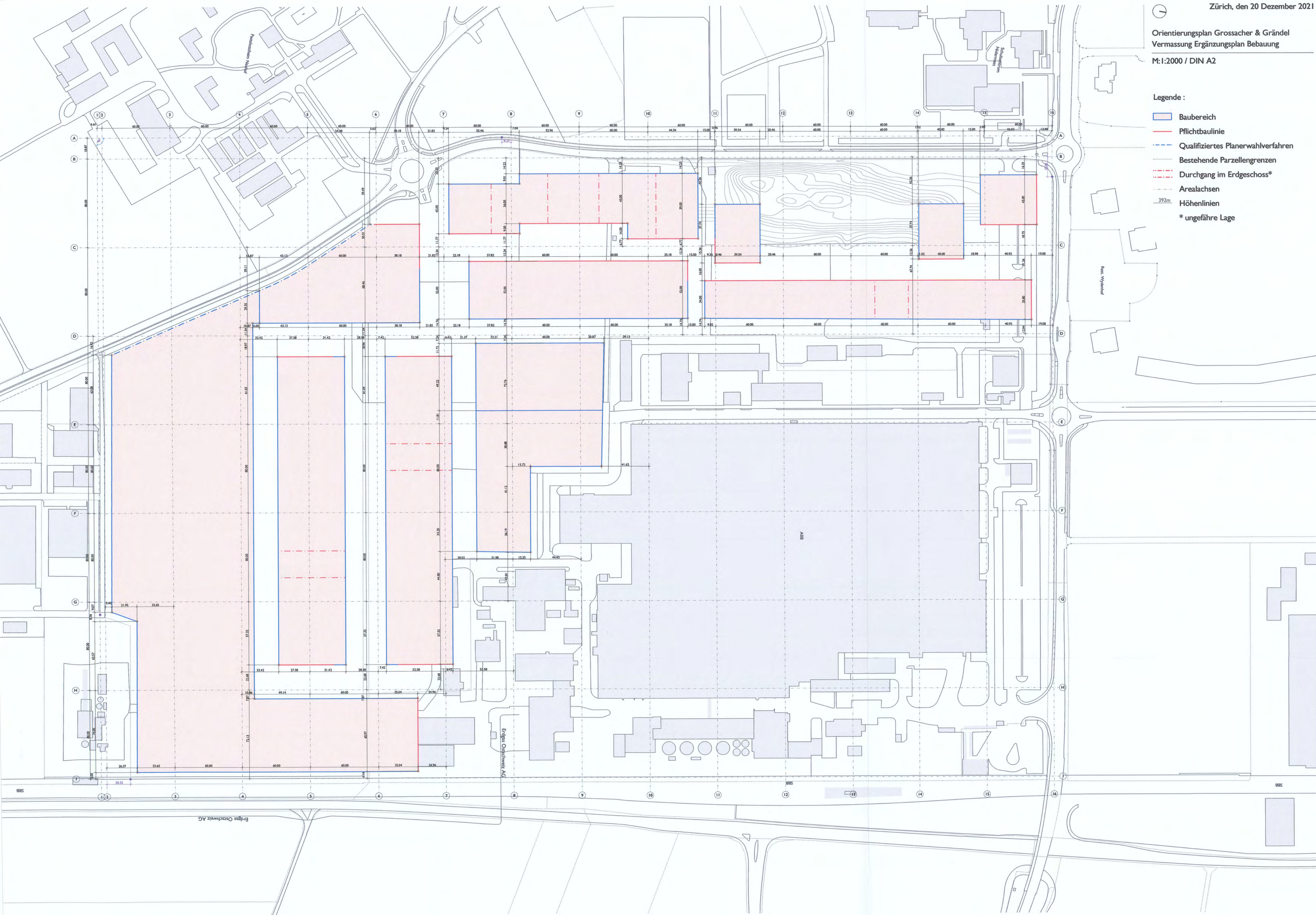
- Baubereich
- Bestandsbauten
- Pflichtbaulinie
- Qualifiziertes Planerwahlverfahren
- Bestehende Parzellengrenzen
- Durchgang im Erdgeschoss*
- Arealachsen
- Höhenlinien
- * ungefähre Lage



ANHANG 4

ERGÄNZUNGSPLAN GROSSACHER & GRÄNDEL

- Legende :
- Baubereich
 - Pflichtbaulinie
 - Qualifiziertes Planerwahlverfahren
 - Bestehende Parzellengrenzen
 - Durchgang im Erdgeschoss*
 - Arealachsen
 - Höhenlinien
 - * ungefähre Lage



Ergänzungsplan Grossacher & Grändel
Bebauung, Freiraum und Verkehr



Hinweis:
Plan mit Vermessung wird digital als PDF durch
die Gemeinde zur Verfügung gestellt.

* ungefähre Lage
** ungefähre Lage und Anzahl

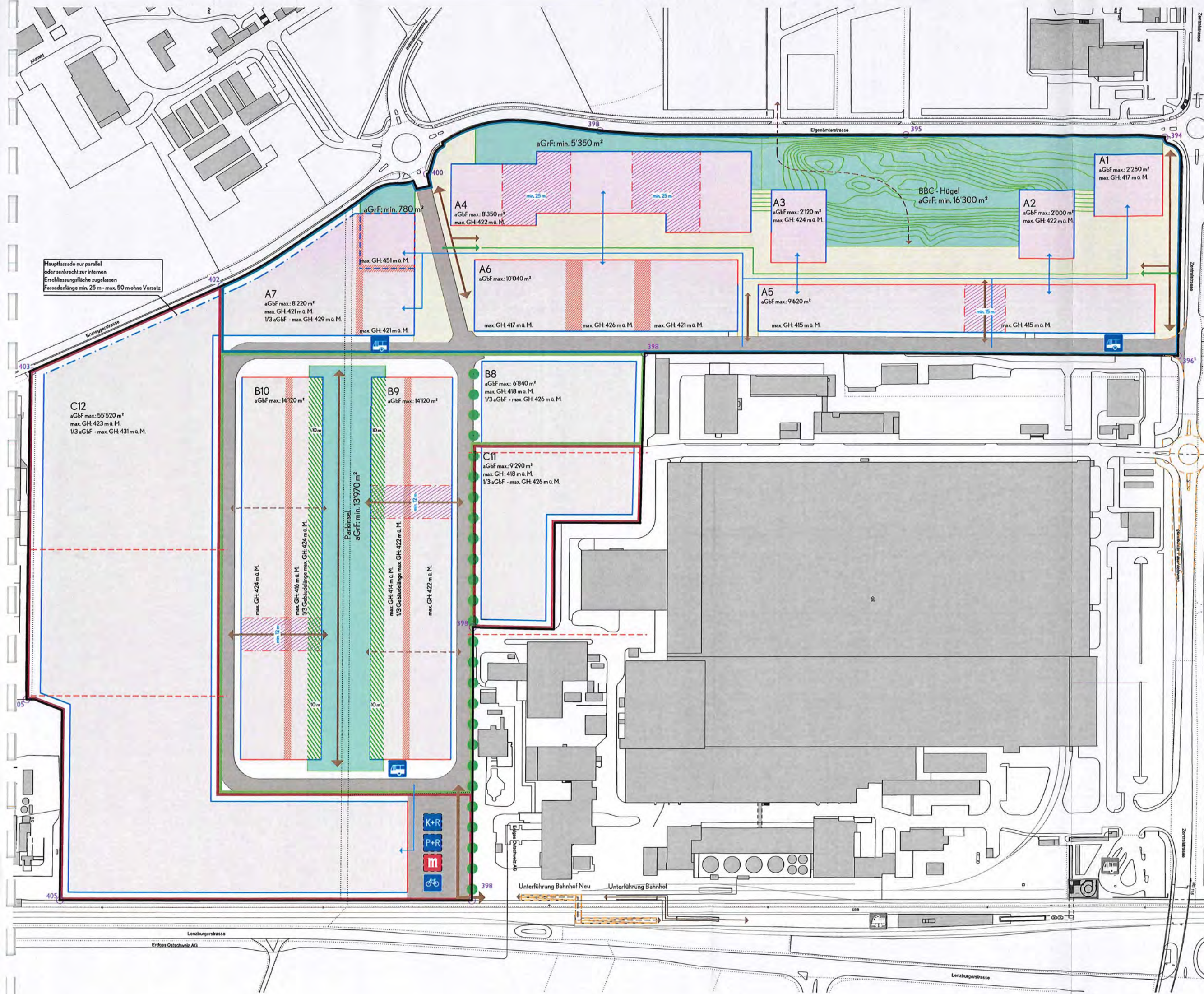
Genehmigungsinhalt:
Ergänzungsplanperimeter

- Bebauung:
- Baubereich
 - Baulinie mit Anbaupflicht
 - Baubereich mit qualifiziertem Planerwahlverfahren
 - Übergangsbereich für Höhengsprung
 - Unterbruch Gebäude mit Mindest-Gebäudeabstand
 - Fassadenlänge ohne Versatz
 - Bereich Überbauungsziffer max. UZ = 40% Grünflächenanteil min. 60%
 - GH Gesamthöhe
 - aGbF Anrechenbare Gebäudelfläche
 - Bereich A
 - Bereich B
 - Bereich C

- Freiraum:
- Grünfläche *
 - Öffentlich zugängliche Räume, publikumsorientierte Fläche *
 - Erschliessungsfläche *
 - aGrF Anrechenbare Grünfläche
 - Öffentliche Baumreihe **

- Verkehr:
- Öffentliche Wegverbindung *
 - Fahrradverbindung *
 - Beschränkte Anlieferung *

- Orientierungsinhalt:
- Bestehende Gebäude Umfeld
 - Parzellengrenzen Bestand
 - Fussgängererschliessung optional *
 - Erschliessungsstrasse optional *
 - Zukünftige Strassenführung optional
 - Bahnlinien bestehend
 - Höhenlinien
 - Kiss and Ride optional
 - Park and Ride optional
 - Carsharing optional
 - Veloparkplätze optional
 - Bushaltestelle bestehend / neu
 - Bahnhof bestehend



Hauptfassade nur parallel
oder senkrecht zur internen
Erschliessungsfläche zugelassen
Fassadenlänge min. 25 m - max. 50 m ohne Versatz

Lenzburgerstrasse
Erdgas Ostschweiz AG

Unterführung Bahnhof Neu
Unterführung Bahnhof

Lenzburgerstrasse