

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 19. November 2021 bis 20. Dezember 2021

Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2022

Öffentliche Auflage vom 23. Mai 2022 bis 21. Juni 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2023



Gemeindegamann



Gemeindegemeinderat

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000163 vom 19. Februar 2023
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 10. April 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin

Astrid Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Basisregelungen	4
1.1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	4
2	Raumplanung	4
2.1	Planungsgrundsätze	4
2.2	Gestaltungspläne	5
2.3	Weitere Planungsinstrumente	5
3	Zonenvorschriften	5
3.1	Bauzonen	5
3.2	Landwirtschaftszonen	8
3.3	Schutzzonen und Einzelobjekte	9
3.4	Überlagernde Schutzzonen	10
3.5	Schutzobjekte	11
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	12
4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	13
5	Baubegriffe und Messweisen	14
6	Bauvorschriften	14
6.1	Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen	14
6.2	Technische Bauvorschriften	14
7	Schutzvorschriften	15
7.1	Ortsbildschutz	15
7.2	Umweltschutz	17
8	Vollzug und Verfahren	18
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	18
	Genehmigungsvermerk	18
A	Anhang	19
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	19
	Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 25 BNO)	19
	Kommunale Kulturobjekte (§ 27 BNO)	19

1 Basisregelungen

1.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- ⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500, der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 und der Spezialplan Hochwasserschutz im Massstab 1:2'000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtskräftigen Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

- ¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Das behördenverbindliche Entwicklungskonzept sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.
- ² Der Siedlungsentwicklung ist in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - den qualitätsvollen Quartierstrukturen, insbesondere an zentralen Lagen
 - der Aufwertung von Aussenräumen, insbesondere von Strassenräumen
 - der Schaffung von Wohnungsangeboten für verschiedene Zielgruppen.
- ³ Überbauungen und Aussenräume sind benutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.
- ⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sind zu fördern.
- ⁶ Der Ausbau des Rad- und Fussverkehrsnetzes ist zu fördern.

2.2 Gestaltungspläne

§ 4

Gestaltungspläne

- ¹ Die Erarbeitung von Gestaltungsplänen hat auf Basis eines zugrundeliegenden Richtprojektes zu erfolgen.
- ² Bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Gemeinderat als Grundlage für das Richtprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.
- ³ Ein Richtprojekt beinhaltet die Bereiche Architektur und Umgebung.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Weitere Planungsinstrumente

- ¹ Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne und Konzepte zu einzelnen Sachbereichen dienen als Grundlagen und zur Orientierung über Planungsziele.
- ² 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

§ 6

Bauzonen

- ¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:

Bauzonen		Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer max.	Fassaden- höhe c)	Gesamt höhe d)	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Dorfkernzone	D braun	a)	a)	a)	a)	a)	a)	III	§-7
Wohnzone 2	W2 gelb	2	0.5	7.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 8
Wohnzone 2+	W2+ orange	3	0.6	10.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 9
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 rot / gelb schraffiert	2	0.5	7.20 m ^{e)}	10.20 m ^{e)}	4.00 m	6.00 m	III	§ 10
Zone für öf- fentliche Bau- ten und Anlagen	OeBA grau	a)	a)	a)	a)	a)	a)	II	§ 11

Umgebungs- schutzzone Schloss	S grün	a)	a)	a)	a)	a)	a)	II	§ 12
Grünzone	G hellgrün	b)	b)	b)	b)	b)	b)		§ 13
Familiengar- tenzone	FG olivgrün	b)	b)	b)	b)	b)	b)		§ 14

- a) Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
 - b) Diese Masse finden für die jeweilige Zone keine Anwendung.
 - c) Ermittlung Fassadenhöhe:
 - Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen.
 - Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss gilt für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe.
 - Bei Gebäuden am Hang ist die Fassadenhöhe talseitig zu messen.
 - d) Bei Gebäuden am Hang reduziert sich bei Schrägdächern die Gesamthöhe um 0.50 m.
 - e) Wird das 1. Vollgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe um 1.00 m erhöht werden.
- ² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 7

Dorfkernzone D

- ¹ Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche. Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.
- ² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
- Ein Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt eines adäquaten und rechtlich gesicherten Ersatzneubaus bewilligt werden:
- Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig.
 - Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar.
 - Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit
- ³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten oder Neubauten bewilligen.
- ⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.
- ⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit das Ortsbild beeinträchtigt wird.

- ⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachleute beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 8

Wohnzone W2

- ¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

§ 9

Wohnzone W2+

- ¹ Die Wohnzone W2+ dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- ² Grundsätzlich gelten die Massvorschriften der Wohnzone W2.
- ³ Zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise kann nach den Grundmassen der W2+ gemäss § 6 gebaut werden (zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig), wenn die Grundstücksfläche mind. 1'000 m² beträgt. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Ausserdem notwendig ist eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben holt der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein. Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Arealüberbauung.

§ 10

Wohn- und Arbeitszone WA2

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA2 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Restaurants bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 11

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 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
- ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flussufer ist besonders Sorge zu tragen.

§ 12

Umgebungsschutzzone Schloss S

- ¹ Die Umgebungsschutzzone Schloss S dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden.

Grünzone G	§ 13 ¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung und der Erholung. ² Die Grünzone ist mit ortstypischer oder naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. als Garten- oder Obstanlage zu pflegen. ³ Mit Ausnahme von Spazierwegen und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielgeräte) sind Bauten in der Grünzone nicht zulässig. ⁴ Sämtliche Kleinbauten bedürfen einer Baubewilligung und müssen sich sehr gut einordnen.
Familiengartenzone FG	§ 14 ¹ Die Familiengartenzone FG ist bestimmt für Kleingärten. Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 4 m² sind zulässig.
3.2 Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	§ 15 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. ⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Dauerwiese	⁵ In Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 gelten für Dauerwiesen folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Bestimmungen: Kein Umbruch, jährlich mindestens einmalige Mahd, das Schnittgut ist abzuführen, bei Beweidung ist Säuberungsschnitt erforderlich.
Bauten in der Landwirtschaftszone	§ 16 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 in die Landschaft gut 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.
Rebbauzone	§ 17 ¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Förderung dieser landschaftsprägenden Strukturen.

3.3 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 18

Naturschutzzonen im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln (höchstens Einzelstockbehandlung) sowie Aufforstung nicht gestattet.
- ³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.
- ⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.
- ⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.
- ⁶ Folgende Naturschutzzone wird ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Magerwiese	hellgrün	artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- jährlich mind. einmalige Mahd, Schnittgut ist abzuführen - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag frühester Schnitzeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung

§ 19

Naturschutzzonen im Wald

- ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
- ³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 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 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Darstellung im Kultur-landplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Spezialreservat	dunkelgrün dick diagonal schraffiert	- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald	- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen
Naturschutzzone Wald	dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 20

Naturobjekte

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

<i>Naturobjekt</i>	<i>Darstellung im Kultur-landplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	dunkelgrün	- Brut- und Nahrungs-biotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Beweidung nur im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages erlaubt - keine Bauten innerhalb des Krautsaums
Hochstammobstbestand	roter Punkt-raster		- Hochstammobstbestand ist zu erhalten - die Dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen
Besonderer Einzelbaum	dunkelgrüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Besonderheit (Findling)	gelber Punkt	- Ausprägung und Struktur erhalten	- keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen
Aussichtspunkt	oranges Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und Pflanzungen

3.4 Überlagernde Schutzzonen

§ 21

Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den im 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 Feldun-

terstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor

- ⁴ Für den Wildtierkorridor gilt in Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.

§ 22

Gewässerraum

- ¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb des Gewässerraums 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 ausschliesslich einheimische, standortgebundene Pflanzen zulässig.
- ³ Entlang der Aare gilt die Gewässerraumzone gemäss den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland.
- ⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzone mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Ausgenommen sind die Festlegungen bezüglich Gewässerraum im Bereich des Gestaltungsplanes Buhalde. Hier gelten weiterhin die Festlegungen im Rahmen des Gestaltungsplanes.
- ⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnebreite von zwischen 0.5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 23.

§ 23

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

- ¹ Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.
- ² Die im Bauzonenplan rosa bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen bauli-

chen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplannerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

§ 25

Vorgartenzone

¹ Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen dienen dem Erhalt der kulturhistorischen Vorgärten. Sie sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten.

§ 26

Kulturobjekte

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

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 27

Hochwassergefahrenzone
HWZ

¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind der Grundnutzung überlagert. Die Hochwassergefahrenzonen HWZ dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 8 (insbesondere Höhenmasse) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.

⁵ § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 28

Freihaltezone Hochwasser FZH

- ¹ Die Freihaltezone Hochwasser FZH ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt bei Hochwasserereignissen.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich vorbehältlich folgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Abgesehen von den in den Abs. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen, sind Bauten, Anlagen und 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.
- ⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und finanziert werden können;
 - keine anderen Standorte bestehen oder geschaffen werden können;
 - weder Hochwasserabfluss oder -rückhalt noch die Wasserstandshöhe beeinträchtigt werden;
 - 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.

4 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung**§ 29**

Einfriedungen, Stützmauern

- ¹ Einfriedungen und Stützmauern haben sich gut in das Ortsbild und die Umgebung einzupassen.
- ² Stützmauern können gegenüber Gemeindestrassen an die Trottoirkante gebaut werden. Ist kein Trottoir vorhanden, kann in einem Abstand von 60 cm an die Strassenkante gebaut werden.

§ 30

Strassenraumgestaltung

- ¹ Zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbilds ist der Gestaltung des Strassenraums besondere Beachtung zu schenken.
- ² Bei Ersatz- und Neubauten sind die an die Strasse angrenzenden Parzellen als attraktiv gestalteter Abschluss des Strassenraumes auszubilden.
- ³ Einfahrten und versiegelte oder befestigte Flächen dürfen höchstens einen Drittel, insgesamt max. 6 m, der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

Bauliche Dichte	§ 31 ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und Ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unternutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
Arealüberbauungen	§ 32 ¹ Arealüberbauungen sind zulässig in der Zone WA2. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² beträgt. ² Die zonengemässen Gesamt- und Fassadenhöhen können um höchstens 3.2 m (ein Vollgeschoss) erhöht werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.
Parzellierung von Grundstücken	§ 33 ¹ Die Parzellierung von Parzellen ist dem Gemeinderat durch den zuständigen Geometer vor der Eintragung im Grundbuch zu melden.

5 Baubegriffe und Messweisen

Abstand gegenüber dem Kulturland	§ 34 ¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG). ² Der Abstand zum Kulturland kann nur auf 2.00 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.
----------------------------------	--

6 Bauvorschriften

6.1 Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen

Benennung von Strassen und Plätzen	§ 35 ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
------------------------------------	--

6.2 Technische Bauvorschriften

Allgemeine Anforderungen	§ 36 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, Erdrutschen und anderen Naturgefahren. ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.
Ausrichtung der Wohnungen	§ 37 ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 38

Balkone etc.

- ¹ Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
- ² In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.

§ 39

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

- ¹ Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ist anzumelden.
- ² 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.

§ 40

Velos, Kinderwagen

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

§ 41

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

- ¹ Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind zweckmässig und entsprechend den zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen- und Altersstufen anzulegen.
- ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

7 Schutzvorschriften

7.1 Ortsbildschutz

§ 42

Allgemeine Anforderungen

- ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien von § 15e BauV.
- ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
 - a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
 - c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
 - 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.

§ 43

Dachgestaltung

- ¹ Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in allen Zonen nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.
- ³ Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.20 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.
- ⁴ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 44

Aussenraumgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.
- ² Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge und bis 2.60 m ab dem massgebenden Terrain zulässig. Tieferer Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.
- ³ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und zu bepflanzen.
- ⁴ Bei Terrassenhäusern sind die Terrassen zu mindestens 1/3 ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen Büschen oder kleineren Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.
- ⁵ Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen sind nicht gestattet.
- ⁶ Flachdächer sind, ausser beim Einsatz einer vollflächigen PV-Anlage, zu begrünen.
- ⁷ Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Reine Steingärten sind auf untergeordnete Nebenflächen zu beschränken.
- ⁸ Bei Neu- und Umbauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:
 - grosszügige und attraktive Gesamtanlage,
 - auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze,
 - auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,
 - gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe,

- ⁹ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenefalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 45

Mobilfunkantennen

- ¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen
- in erster Priorität in der "Wohn- und Arbeitszone WA2" und der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA"
 - in zweiter Priorität in den "Wohnzonen W2 und W2+" erstellt werden.
- ² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn dies in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen (W2 und W2+) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung des betroffenen Quartiers bezweckt. Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.

§ 46

Bauruinen

- ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen, soweit verhältnismässig, innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken und baufällige Gebäude

- ² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie baufällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.

7.2 Umweltschutz

§ 47

Siedlungsrand

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand hat sorgfältig zu erfolgen und ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Einfriedungen und Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie den örtlichen Begebenheiten entsprechen und sich gut einordnen.
- ² Die Bepflanzung entlang dem Siedlungsrand ist mit optisch wirksamen Grünstrukturen zu gestalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher, Blumenwiesen usw.) zu verwenden.
- ³ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 48

Lichtemissionen

- ¹ Aussenbeleuchtungen haben der SIA-Norm 491 zu entsprechen.
- ² Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.
- ³ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- ⁴ Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen sind nur zulässig soweit sie betrieblich notwendig sind. Sie sind von 22 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten.

8 Vollzug und Verfahren

§ 49

Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- ² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
- ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 50

Gebührenreglement

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

§ 51

Mehrwertabgabe

- ¹ Der Satz für die Mehrwertabgabe gemäss § 28a BauG beträgt 30 %.

9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 52

Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997
 - b) die Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung a) vom 28. November 2003
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung b) vom 26. Juni 2009
 - d) der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997
 - e) der Bauzonenplan Teiländerung in den Gebieten Burz, Gheld und Trottenacker vom 28. November 2003
 - f) der Kulturlandplan vom 26. Juni 2009
- ² Für das gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgenommene Gebiet Bärehofer gelten unter Vorbehalt der noch ausstehenden eigentümerverbindlichen Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung bis auf weiteres weiterhin:
 - a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997
 - b) der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997



Genehmigungsvermerk

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein
 Beschlossen von der Gemeindeversammlung:
 XX. XX.XXXX
 Genehmigung:
 XX. XX.XXXX



³ Für die vom Regierungsrat von der Genehmigung der Revision ausgenommenen Parzellen 1600, 1601, 1793, 1818 und 2302 gilt bis auf weiteres die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997 (inklusive seitheriger Teiländerungen) sowie der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997 (inklusive seitheriger Teiländerungen).

A Anhang**Kantonale Denkmalschutzobjekte**

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
001	Schloss	Schloss	X	
002	Schlossscheune und Tor	Schloss	X	

Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 24 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
903	Wohnhaus	Gislifluhweg 1	X	
904	Altes Spittel	Dorfstrasse 21	X	
905	Bäuerlicher Vielzweckbau	Kirchbergstrasse 24	X	
906	Gasthaus zum Bären	Dorfstrasse 3	X	
910	Bäuerlicher Vielzweckbau	Aaraustrasse 10	X	
912*	Wohnhaus	Eichgasse 11	X	
913*	Wohnhaus	Eichgasse 1	X	

Kommunale Kulturobjekte (§ 26 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
907A	Dorfbrunnen	vor Dorfstrasse 4	X	
907B	Brunnen oberer Dorfplatz	Oberer Dorfplatz	X	
911A*	Gheldmauer	Aaraustrasse (Bereich Rebbau)		X
909A	Grenzstein Gatter	Gatter		X

* Objekt ist im Bauinventar nicht aufgeführt.

Gemeinde Biberstein

Kanton Aargau

Allgemeine Nutzungsplanung

Revision Nutzungsplanung Kulturland

gemäss § 15 BauG

Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung

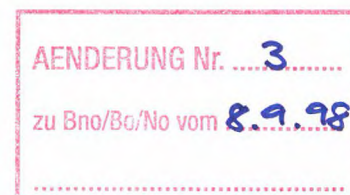
(§§ 14 a bis 19 a)

Mitwirkung vom 25. März – 24. April 2008

Mitwirkungsbericht vom 25. August 2008

Vorprüfungsbericht vom 17. Dezember 2008

Öffentliche Auflage vom 20. Februar – 23. März 2009



Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2009

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Peter Frei

Stephan Kopp

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Januar 2010

Der Staatsschreiber:

26. Oktober 2009

SCHEIDEGGER

PARTNER

Rechtskräftige Fassung:

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

§ 14

Grünzone ausserhalb Baugebiet Die Grünzone dient dem Schutz der Umgebung und ist von allen Bauten freizuhalten.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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, welcher der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m entspricht.

Neue Fassung:

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

Ganzer § 14 gestrichen.

3.3 Landwirtschaftszonen

§ 14 a

Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

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

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

⁴In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Dauerwiese

⁵In Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 4 gelten für Dauerwiesen folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Bestimmungen: Kein Umbruch, jährlich mindestens einmalige Mahd, das Schnittgut ist abzuführen, bei Beweidung ist Säuberungsschnitt erforderlich.

§ 15 a

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft gut einzufügen.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 17

Naturschutzzone,
Naturschutzzone im
Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von seltenen Waldbeständen.

²Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

³Insbesondere sind untersagt das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen sowie das Entfachen von Feuern.

⁴Durch periodisches Entfernen der Gehölze in den offenen Flächen und Mähen der Wiesen mindestens alle 2 Jahre im Spätsommer ist eine Verbuschung zu verhindern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

⁵Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.

§ 18

Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund, deren Erhaltung oder Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Die Nutzungsbestimmungen werden in den Bewirtschaftungsverträgen genauer festgelegt.

⁴Soweit keine Verträge abgeschlossen sind, gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen: Keine Düngung, Schnitt nicht vor dem 1. Juli.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

Ganzer § 17 gestrichen.

Naturschutzzonen im Kulturland werden neu unter § 16 a, Naturschutzzonen im Wald neu unter § 17 a behandelt.

Ganzer § 18 gestrichen.

"Trockenstandorte" werden neu als "Magerwiesen" bezeichnet und unter § 16 a behandelt.

§ 18 bis

Pufferstreifen NK 107

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Pufferstreifen im Perimeter der Teilregulierung der neuen Staffeleggstrasse NK 107 sind extensiv zu nutzen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, sowie Umbruch sind nicht gestattet.

besonderer Waldrand NK 107

²Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

Hochstammobstbestände NK 107

³Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände im Perimeter der Teilregulierung der neuen Staffeleggstrasse NK 107 sind zu erhalten. Die dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen.

§ 19

Bestockte Weide

¹Die bestockte Weide zeichnet sich durch eine besonders interessante Verteilung der Feldgehölze aus.

²Die Feldgehölze müssen beim Weidebetrieb eingezäunt werden. Wo die Feldgehölze durch einen genügend dichten Unterwuchs geschützt sind, kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

Ganzer § 18 bis gestrichen.

Die als "Pufferstreifen NK 107" bezeichneten Gebiete werden neu als "Dauerwiesen" bzw. als "Magerwiesen" bezeichnet und entsprechend unter § 14 a bzw. § 16 a behandelt.

Der im Zusammenhang mit der NK 107 ausgeschiedene besondere Waldrand wurde zwischenzeitlich stufenförmig verjüngt und aufgewertet.

Der im Rahmen der NK 107 ausgeschiedene Hochstammobstbestand wird beibehalten. Die entsprechenden Bestimmungen richten sich nach § 18 a (Naturobjekte).

Ganzer § 19 gestrichen.

§ 16 a

*Naturschutzzonen
im Kulturland*

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

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

³In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen.

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

⁵Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	- gelb	- artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- jährlich mind. einmalige Mahd, Schnittgut ist abzuführen - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag frühester Schnittzeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung
Uferschutzzone	- hellblau (beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante)	- Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen	- keine Düngung - keine Beweidung - periodische Mahd - Schnittgut ist abzuführen

§ 20

*Besondere
Waldstandorte*

¹Die besonderen Waldstandorte weisen einen erhaltenswerten Pfeifengras-Föhrenbestand auf.

Ganzer § 20 gestrichen.

²Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind in den sich notwendig erweisenden Abständen Auslichtungen vorzunehmen.

³Die Verjüngung soll möglichst durch Naturverjüngung, jedenfalls aber mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Der Vollzug erfolgt über die Waldwirtschaftspläne.

§ 21

Waldränder

¹Biologisch wertvolle Waldränder sind zu schützen und sollen einen stufigen Aufbau von aussen nach innen aufweisen: Kräuter, Sträucher, niedrige Bäume und hohe Bäume.

Ganzer § 21 gestrichen.

²Die Waldnutzung, die Waldpflege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flur muss in diesem Sinne erfolgen.

§ 22

Waldlichtungen

¹Waldlichtungen sind von Wald umschlossene Flächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes offen bleiben sollen und im natürlichen Zustand zu erhalten sind.

Ganzer § 22 gestrichen.

²Bestehende oder aufkommende Büsche sind zu entfernen. Wiesen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

§ 17 a

*Naturschutzzonen
im Wald*

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Spezial-reservat	- dunkelgrün dick diagonal schraffiert	- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald	- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen
Waldweide	- dunkelgrün dick horizontal schraffiert	- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur	- Beweidung mit Rindern
Naturwald-gemässe Bestockung	- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	- Naturwald-gemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 23

*Hecken, Feld- und
Ufergehölze*

¹Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken), Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

²Sie dürfen nicht gerodet werden, sollen aber periodisch (alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie vergleichbare ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

³Wenn gleichenorts vollständiger Ersatz geschaffen wird, kann der Gemeinderat Beseitigungen bewilligen.

§ 24

*Einzelbäume,
Baumgruppen*

Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend.

²Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Ganzer § 23 gestrichen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze werden neu unter § 18 a behandelt.

Ganzer § 24 gestrichen.

Einzelbäume und Hochstammobstbestände werden neu unter § 18 a behandelt.

§ 25

Natur- und Kultur-
objekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 18 a

Naturobjekte

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

Naturobjekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	- dunkelgrün	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Beweidung nur im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages erlaubt - keine Bauten innerhalb des Krautsaums
Hochstammobstbestand	- roter Punktraster		- Hochstammobstbestand ist zu erhalten - die Dichte soll 3 - 5 Bäume pro 10 Aren betragen
Besonderer Einzelbaum	- dunkelgrüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Besonderheit (Findling)		- Ausprägung und Struktur erhalten	- keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen
Aussichtspunkt	- roter Stern	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und Anlagen

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

*Landschaftsschutz-
zonen A und B*

¹Die Landschaftsschutzzonen A + B sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³In der Landschaftsschutzzone B bleibt der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen vorbehalten. Der Ackerbau ist nicht zulässig.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 19 a

*Landschafts-
schutzzone*

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §14 a. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

bisheriger Abs. 3 gestrichen.

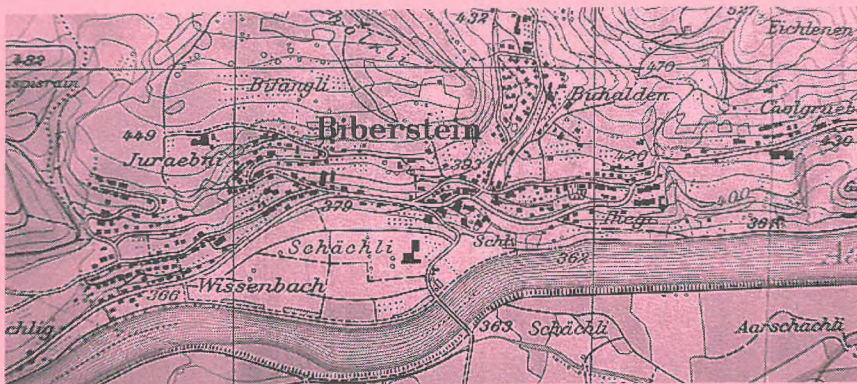
Die Landschaftsschutzzone B wird nicht mehr ausgeschieden. Die entsprechende Nutzungseinschränkung (Ackerbauverbot) wird neu unter § 14 a ("Dauerwiese") behandelt.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor

⁴Für den Wildtierkorridor gilt in Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.

BNO – Revision



13. Oktober 2003

Mitwirkungsbericht vom: 26. Mai 2003

Vorprüfungsbericht vom: 7. August 2003

Öffentliche Auflage vom: 11. August 2003

bis: 9. September 2003

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

28. NOV. 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Frei

Peter Kopp

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Juni 2005

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Planteam

Der Staatsschreiber:

ÄNDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom 8.9.98

Auftraggeberin	Gemeinde Biberstein
Auftragnehmerin	Planteam S AG; Dornacherplatz 17, Postfach, 4501 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/SVU/Reg A, Erwachsenenbildner SVEB
Referenz	bib_BNO.doc

Rechtsgültige BNO

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§4 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone	D	–	–	–	–	–	III	§ 5
Wohnzone A	WZA	0.4 Areal 0.4	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB	0.4 (0.45) Areal 0.5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG	0.4 Areal 0.5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Die Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	WZM	0.5 Areal 0.6	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OeB	–	–	–	–	–	II	§ 10
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	–	–	–	–	–	III	§ 11
Umgebungsschutzzone Schloss	S	–	–	–	–	–	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K	–	–	–	–	–	III	§ 13

Geänderte BNO**3. Zonenvorschriften****3.1 Bauzonen****§4 Bauzonen**

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone	D	–	–	–	–	–	III	§ 5
Wohnzone A	WZA	0.4 <i>Areal 0.4</i>	7.20 m *	10.20 m *	4.00 m	6.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB	0.4 Areal +0.05 MFH +0.05	8.50 m *	11.50 m *	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG	0.4 Areal +0.05 MFH/G +0.05	8.50 m *	11.50 m *	4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten	OeB	–	–	–	–	–	II	§ 10
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	–	–	–	–	–	III	§ 11
Umgebungsschutzzone Schloss	S	–	–	–	–	–	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K	–	–	–	–	–	III	§ 13

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.	² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.
³ Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.	verschoben zu § 29 ^{ter} BNO
⁴ Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe entsprechend reduziert wird.	verschoben zu § 29 ^{quater} BNO

§ 6

Wohnzone A

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.	¹ In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.
	² Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet „Trottenacker West“ und dasjenige der Parzellen 1420 und 1948 sind besonders empfindlich. Für diese Gebiete ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Darauf gestützt entscheidet der Gemeinderat über das weitere Verfahren; er kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes verlangen. Bauten im Gebiet der Parzellen 1420 und 1948 sind terrassiert zu erstellen.

§ 7 Wohnzone B

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt, ohne Anrechnung bei Arealbauweise.	In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser {...} wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt. {...}

§ 8 Wohn- und Gewerbezone

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.	¹ In der Wohn- und Gewerbezone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet. ² Für Mehrfamilienhäuser und/oder wenn der Gewerbeanteil an der gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche mehr als die Hälfte beträgt, wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt.

§ 9 Wohnzone für Mehrfamilienhäuser wird aufgehoben

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
In der Wohnzone WZM sind Mehrfamilienhäuser oder gemischte Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche muss in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.	

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 27^{bis} Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
	Die im Bauzonenplan dargestellten Zonen mit besonderer landschaftlicher Einordnung sind einer Bauzone überlagert. Sie sind besonders empfindlich und von weit her sichtbar. Bauten und bauliche Veränderungen haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. Es sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung geneigte Dächer zulässig. Dach- und Attikageschosse haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten (vergleiche Anhang 1).

4. Definitionen

§ 29^{bis} Klein- und Anbauten

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
	¹ Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

	² Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
	³ Ab 20% Hangneigung kann der Gemeinderat eine Mehrhöhe bis max. 1.00m gewähren.
	⁴ Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 29^{ter} Berechnung der Ausnützungsziffer

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
³ Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnützungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.	Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

§ 29^{quater} Abgrabungen

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
⁴ Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe entsprechend reduziert wird.	Abgrabungen gemäss § 15 ABauV sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.

§ 31 Ungleichverteilung der Grenzabstände bei Mehrfamilienhäusern

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.	¹ Die Grenzabstände <i>für Mehrfamilienhäuser</i> können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.
² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.	² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32 Arealüberbauungen

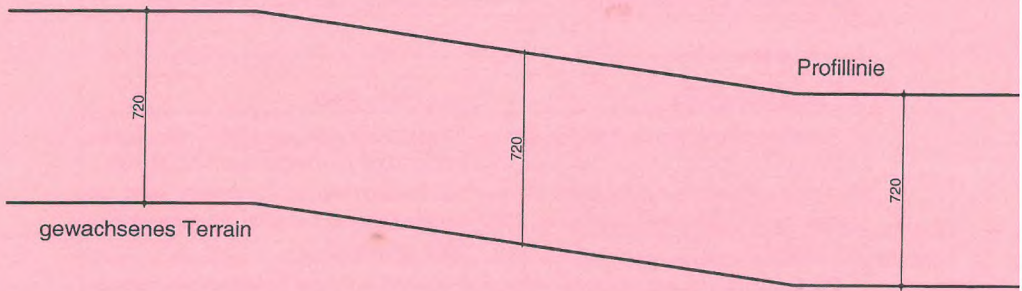
Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO																				
¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB, WZG und WZM zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m ² beträgt.	¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB und WZG und WZM zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m ² beträgt.																				
² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Maximalwerte zulässig:	² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende <i>AZ-Boni</i> zulässig:																				
<table><tr><td>Zone</td><td>WZA</td><td>WZB</td><td>WZG</td><td>WZM</td></tr><tr><td>AZ max.</td><td>0.4</td><td>0.5</td><td>0.5</td><td>0.6</td></tr></table>	Zone	WZA	WZB	WZG	WZM	AZ max.	0.4	0.5	0.5	0.6	<table><tr><td>Zone</td><td>WZA</td><td>WZB</td><td>WZG</td><td>WZM</td></tr><tr><td>AZ Bonus</td><td>0.4</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.6</td></tr></table>	Zone	WZA	WZB	WZG	WZM	AZ Bonus	0.4	0.05	0.05	0.6
Zone	WZA	WZB	WZG	WZM																	
AZ max.	0.4	0.5	0.5	0.6																	
Zone	WZA	WZB	WZG	WZM																	
AZ Bonus	0.4	0.05	0.05	0.6																	

6. Schutzvorschriften

§ 41^{bis} Dachgestaltung

Rechtsgültige BNO	Geänderte BNO
	Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Anhang I
zu §27 bis Abs. 2 BNO



Gemeinde Biberstein



Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



ÄNDERUNG Nr. 1

~~zu Ende/Bis/No~~ vom 14.6.00

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997

Der Gemeindeammann:

B. Sigrist

Der Gemeindeschreiber:

P. Kopp

Genehmigung durch den Grossen Rat am 08. September 1998

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.

²Die BNO beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

³Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kulturlandplan
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0,4 Areal 0,4	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0,4 (0,45) Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0,4 Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	WZM rot schraffiert	0,5 Areal 0,6	10,80m	13.80m	5.00m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 10
Zone für öffentl. Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 11
Umgebungs- sutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 13

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

³Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

⁴Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe

entsprechend reduziert wird.

§ 5

Dorfkernzone

¹Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 41 zu entsprechen.

³Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumaasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Charakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des Aarg. Baudepartementes.

⁴Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁵Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.

§ 6

Wohnzone A

In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 7

Wohnzone B

In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen wird ein AZ-Bonus von 0,05 auf die Regelausnützung gewährt, ohne Anrechnung bei Arealbauweise.

§ 8

Wohn- und
Gewerbezone

In der Wohnzone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

§ 9

Wohnzone für
Mehrfamilienhäuser

In der Wohnzone WZM sind Mehrfamilienhäuser oder gemischte Ueberbauungen mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche muss in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten

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

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

§ 11

Zone für öffentliche
Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flusssufer ist besonders Rechnung zu tragen.

§ 12

Umgebungsschutz-
zone Schloss

Die Umgebungsschutzzone Schloss dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.

§ 13

Zone für
Kleingarten- und
Kleintieranlagen

Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Ueber den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

§ 14

Grünzone ausser-
halb Baugebiet

Die Grünzone dient dem Schutz der Umgebung und ist von allen Bauten freizuhalten.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand, welcher der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m entspricht.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 17

Naturschutzzone,
Naturschutzzone im
Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von seltenen Waldbeständen.

²Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

³Insbesondere sind untersagt das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen sowie das Entfachen von Feuern.

⁴Durch periodisches Entfernen der Gehölze in den offenen Flächen und Mähen der Wiesen mindestens alle 2 Jahre im Spätsommer ist eine Verbuschung zu verhindern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

⁵Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.

§ 18

Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund, deren Erhaltung oder Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Die Nutzungsbestimmungen werden in den Bewirtschaftungsverträgen genauer festgelegt.

⁴Soweit keine Verträge abgeschlossen sind, gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen: Keine Düngung, Schnitt nicht vor dem 1. Juli.

§ 19

Bestockte Weide

¹Die bestockte Weide zeichnet sich durch eine besonders interessante Verteilung der Feldgehölze aus.

²Die Feldgehölze müssen beim Weidebetrieb eingezäunt werden. Wo die Feldgehölze durch einen genügend dichten Unterwuchs geschützt sind, kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

§ 20

Besondere Waldstandorte

¹Die besonderen Waldstandorte weisen einen erhaltenswerten Pfeifengras-Föhrenbestand auf.

²Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind in den sich notwendig erweisenden Abständen Auslichtungen vorzunehmen.

³Die Verjüngung soll möglichst durch Naturverjüngung, jedenfalls aber mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Der Vollzug erfolgt über die Waldwirtschaftspläne.

§ 21

Waldränder

¹Biologisch wertvolle Waldränder sind zu schützen und sollen einen stufigen Aufbau von aussen nach innen aufweisen: Kräuter, Sträucher, niedrige Bäume und hohe Bäume.

²Die Waldnutzung, die Waldpflege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flur muss in diesem Sinne erfolgen.

§ 22

Waldlichtungen

¹Waldlichtungen sind von Wald umschlossene Flächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes offen bleiben sollen und im natürlichen Zustand zu erhalten sind.

²Bestehende oder aufkommende Büsche sind zu entfernen. Wiesen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

§ 23

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken), Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

²Sie dürfen nicht gerodet werden, sollen aber periodisch (alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie vergleichbare ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

³Wenn gleichenorts vollständiger Ersatz geschaffen wird, kann der Gemeinderat Beseitigungen bewilligen.

§ 24

Einzelbäume, Baumgruppen

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend.

²Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

§ 25

Natur- und Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

Landschaftsschutzzonen A und B

¹Die Landschaftsschutzzonen A + B sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³In der Landschaftsschutzzone B bleibt der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen vorbehalten. Der Ackerbau ist nicht zulässig.

§ 27

Vorgartenzone

Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.

3.6 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

**Gebäude mit
Volumenschutz**

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen und der Stellung des Baukörpers kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

§ 29

Gewerbe

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

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

§ 30

**Abstand gegenüber
dem Kulturland**

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 31

**Ungleichverteilung
der Grenzabstände**

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32

Arealüberbauungen ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB, WZG, WZM und zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² beträgt.

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Maximalwerte zulässig:

Zone	WZA	WZB	WZG	WZM
AZ maximal	0,4	0,5	0,5	0,6

5. Bauvorschriften

5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

§ 33

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

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

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

§ 35

Energiesparmassnahmen

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

§ 39

Velos, Kinderwagen

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

§ 40

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Ortsbildschutz

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- 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.

§ 42

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

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

§ 43

Bauruinen

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

Baulücken und
auffällige Gebäude

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie auffällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

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

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

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 45

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 46

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 23. September 1986
- b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993
- c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987

Gemeinde Biberstein

Kanton Aargau



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr. 1
~~zu Bno/Be/Ne~~ vom 14.6.00

AENDERUNG Nr. 2
vom 15.6.05

AENDERUNG Nr. 3
vom 13.1.10

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 8. September 1998

Im Auftrage des Grossen Rates:
Der Staatsschreiber:

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.

²Die BNO beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

³Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Uebergeordnetes
Recht

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

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kulturlandplan
Bauzonenplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0,4 Areal 0,4	8.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0,4 (0,45) Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0,4 Areal 0,5	10.80 m	13.80 m	5.00 m bergseits 4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	WZM rot schraffiert	0,5 Areal 0,6	10,80m	13.80m	5.00m bergseits 4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 10
Zone für öffentl. Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 11
Umgebungsschutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 12
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 13

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

³Für Neubauten kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.

⁴Abgrabungen sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe

entsprechend reduziert wird.

§ 5

Dorfkernzone

¹Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

²Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 41 zu entsprechen.

³Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Bau- masse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Cha- rakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemein- de- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen un- terschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des Aarg. Baudepartementes.

⁴Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

⁵Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Bera- tung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu die- sem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.

§ 6

Wohnzone A

In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 7

Wohnzone B

In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen wird ein AZ-Bonus von 0,05 auf die Regelausnützung gewährt, ohne Anrechnung bei Arealbauweise.

§ 8

Wohn- und
Gewerbezone

In der Wohnzone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

§ 9

Wohnzone für
Mehrfamilienhäuser

In der Wohnzone WZM sind Mehrfamilienhäuser oder gemischte Ueberbauungen mit Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche muss in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.

§ 10

Zone für öffentliche
Bauten

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

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

§ 11

Zone für öffentliche
Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flusssufer ist besonders Rechnung zu tragen.

§ 12

Umgebungsschutz-
zone Schloss

Die Umgebungsschutzzone Schloss dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.

§ 13

Zone für
Kleingarten- und
Kleintieranlagen

Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Ueber den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.

3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet

§ 14

Grünzone ausser-
halb Baugebiet

Die Grünzone dient dem Schutz der Umgebung und ist von allen Bauten freizuhalten.

3.3 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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, welcher der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m entspricht.

3.4 Schutzzonen und Einzelobjekte

§ 17

Naturschutzzone,
Naturschutzzone im Wald

¹Die Naturschutzzone dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie von seltenen Waldbeständen.

²Alle Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können, sind zu unterlassen.

³Insbesondere sind untersagt das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen sowie das Entfachen von Feuern.

⁴Durch periodisches Entfernen der Gehölze in den offenen Flächen und Mähen der Wiesen mindestens alle 2 Jahre im Spätsommer ist eine Verbuschung zu verhindern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

⁵Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzone.

§ 18

Trockenstandorte

¹Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund, deren Erhaltung oder Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegt.

²Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Das Schnittgut ist abzuführen. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

³Die Nutzungsbestimmungen werden in den Bewirtschaftungsverträgen genauer festgelegt.

⁴Soweit keine Verträge abgeschlossen sind, gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen: Keine Düngung, Schnitt nicht vor dem 1. Juli.

§ 19

Bestockte Weide

¹Die bestockte Weide zeichnet sich durch eine besonders interessante Verteilung der Feldgehölze aus.

²Die Feldgehölze müssen beim Weidebetrieb eingezäunt werden. Wo die Feldgehölze durch einen genügend dichten Unterwuchs geschützt sind, kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

§ 20

Besondere Waldstandorte

¹Die besonderen Waldstandorte weisen einen erhaltenswerten Pfeifengras-Föhrenbestand auf.

²Zur Erhaltung der lichtbedürftigen Pflanzen sind in den sich notwendig erweisenden Abständen Auslichtungen vorzunehmen.

³Die Verjüngung soll möglichst durch Naturverjüngung, jedenfalls aber mit standortheimischen Baumarten erfolgen. Der Vollzug erfolgt über die Waldwirtschaftspläne.

§ 21

Waldränder

¹Biologisch wertvolle Waldränder sind zu schützen und sollen einen stufigen Aufbau von aussen nach innen aufweisen: Kräuter, Sträucher, niedrige Bäume und hohe Bäume.

²Die Waldnutzung, die Waldpflege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flur muss in diesem Sinne erfolgen.

§ 22

Waldlichtungen

¹Waldlichtungen sind von Wald umschlossene Flächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes offen bleiben sollen und im natürlichen Zustand zu erhalten sind.

²Bestehende oder aufkommende Büsche sind zu entfernen. Wiesen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

§ 23

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹Die im Kulturlandplan und im Bauzonenplan bezeichneten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken), Feld- und Ufergehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvoll.

²Sie dürfen nicht gerodet werden, sollen aber periodisch (alle 5 - 8 Jahre) ausgelichtet werden. Schwarzerlen, Hasel, Schwarzdorn sowie vergleichbare ausschlagkräftige Arten können auf den Stock gesetzt werden, jedoch darf nicht mehr als 1/3 des Bestandes auf einmal ausgelichtet werden. Markante Bäume dürfen nicht geschlagen werden.

³Wenn gleichenorts vollständiger Ersatz geschaffen wird, kann der Gemeinderat Beseitigungen bewilligen.

§ 24

Einzelbäume, Baumgruppen

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild besonders bedeutend.

²Sie dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

§ 25

Natur- und Kulturobjekte	Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
--------------------------	---

3.5 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

Landschaftsschutzzonen A und B

¹Die Landschaftsschutzzonen A + B sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³In der Landschaftsschutzzone B bleibt der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen vorbehalten. Der Ackerbau ist nicht zulässig.

§ 27

Vorgartenzone

Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.

3.6 Geschützte Gebäude

§ 28

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit
Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen und der Stellung des Baukörpers kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

4. Definitionen

§ 29

Gewerbe

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

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

§ 30

Abstand gegenüber
dem Kulturland

Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 31

Ungleichverteilung
der Grenzabstände

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 32

Arealüberbauungen ¹Arealüberbauungen sind in den Zonen WZA, WZB, WZG, WZM und zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² beträgt.

²Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Maximalwerte zulässig:

Zone	WZA	WZB	WZG	WZM
AZ maximal	0,4	0,5	0,5	0,6

5. Bauvorschriften

5.1 Strassen, öffentliche Anlagen

§ 33

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

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

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

§ 35

Energiesparmassnahmen	Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden
-----------------------	--

§ 36

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

§ 37

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse: Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumhöhe - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) Keller - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m ² - für jedes weitere Zimmer 1 m ² zusätzlich
---------------------------------------	--

²Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

Spielplätze	Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.
-------------	--

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 41

Ortsbildschutz	¹Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl und Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
----------------	---

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- 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.

§ 42

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

²Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

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

§ 43

Bauruinen

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

Baulücken und baufällige Gebäude

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie baufällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

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

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

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 45

Lärmschutz

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 46

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauordnung vom 23. September 1986
- b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993
- c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987