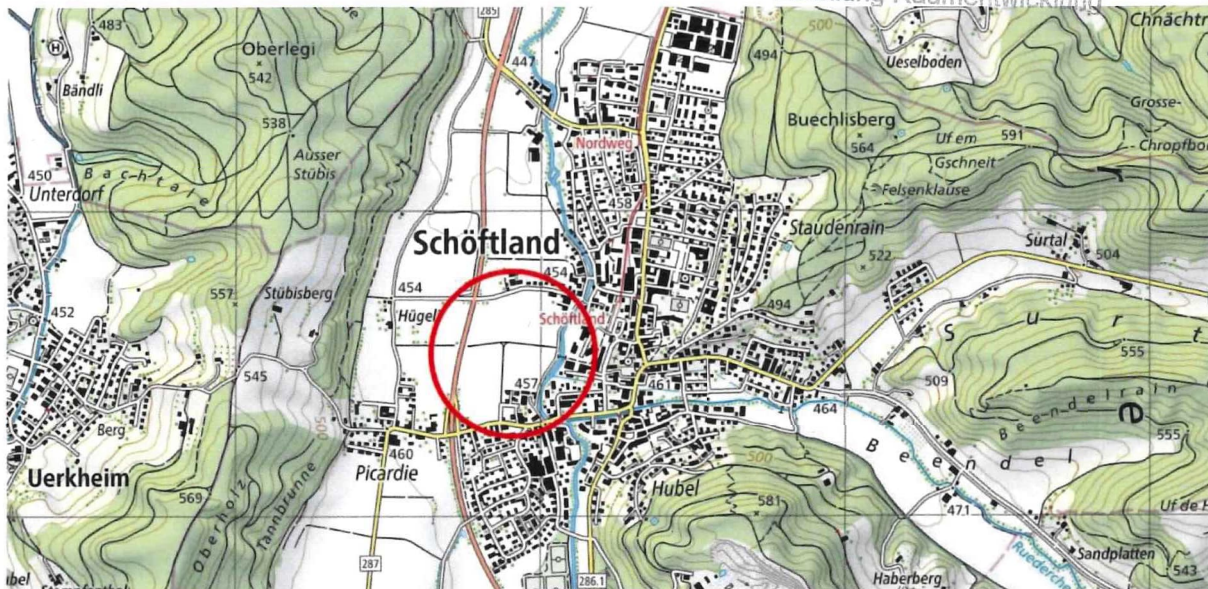


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Hegmatte»

gemäss § 15 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	12. Januar 2023	bis	13. Februar 2023
Vorprüfungsbericht vom:	29. Februar 2024		
Öffentliche Auflage vom:	26. April 2024	bis	3. Juni 2024

Beschluss Gemeindeversammlung: 25. November 2024

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-000316 vom 19. März 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 13. Mai 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj. Nr:	14-22-082-01
Datum:	25.03.2024
Rev. Datum:	10.04.2024

f:\daten\m4\22-082-00\04_ber\01_bno_syn\syn_hegmatte_241202.docx

Bearbeitung: ebu / bgl

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Hegmatte»

Änderungen der rechtskräftigen BNO Schöffland (Beschluss Gemeindeversammlung am 19. November 2018), sind Genehmigungsinhalt und rot unterstrichen, bzw. rot durchgestrichen dargestellt.

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teiländerung BNO Schöffland	Bemerkungen
8.2 Aufhebung bisherigen Rechts		
§ 62 Aufhebung bisherigen Rechts		
¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 2.7.1996 ausser in den im Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 19. November 2018 dargestellten Bereichen «separate Teiländerung Zentrumsentwicklung Schöffland; neuer Werkstattstandort AAR bus+bahn» sowie «Teilrückweisung gemäss Gemeindeversammlung vom 19. November 2018». b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 24.11.1998 ausser § 7, §§ 9-13 sowie §§14-15 und § 21 Abs. 1-5 BNO. c) Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung Kernzone, 2.5.2001 d) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Scherbisweg", 2.5.2001 e) Teiländerung Bauzonenplan "Schützenmatt / Fehlmann-Areal", 10.11.2004 f) Teiländerung Kulturlandplan "Höhenweg", 2.5.2001 g) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "I de Rüti", 2.5.2001 h) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Surtel", 2.5.2001	¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben: a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 2.7.1996, ausser in dem im Bauzonenplan <u>und Kulturlandplan</u> vom 19. November 2018 dargestellten Bereichen <u>en</u> «separate Teiländerung Zentrumsentwicklung Schöffland; neuer Werkstattstandort AAR bus+bahn» <u>sowie «Teilrückweisung gemäss Gemeindeversammlung vom 19. November 2018»</u> b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 24.11.1998 ausser § 7, §§ 9-13 <u>sowie §§14-15</u> und § 21 Abs. 1-5 BNO c) Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung Kernzone, 2.5.2001 d) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Scherbisweg", 2.5.2001 e) Teiländerung Bauzonenplan "Schützenmatt / Fehlmann-Areal", 10.11.2004 f) Teiländerung Kulturlandplan "Höhenweg", 2.5.2001 g) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "I de Rüti", 2.5.2001 h) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Surtel", 2.5.2001	Nachführung aufgrund Teiländerung Nutzungsplanung «Hegmatte»

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teiländerung BNO Schöffland	Bemerkungen
i) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Stübisbergweg", 2.5.2001 j) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Hubel", 2.5.2001 k) Teiländerung Bauzonenplan "Holzikerstrasse", 26.4.2006 l) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Materialabbauzone "Am Schöffler" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 17 Abs. 3 und 4 Rekultivierungszone, 7.6.2006 m) Teiländerung Kulturlandplan Schöffland, 22.12.2010 n) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Im Chrieg" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 11 Abs. 3, 24.6.2011 o) Gewässerabstandslinie Suhre Teil 1, 2, 3 und 4, Situationsplan, 2.7.1996 p) Gewässerabstandslinie Ruederchen Teil 1 und 2, Situationsplan, 2.7.1996	i) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Stübisbergweg", 2.5.2001 j) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Hubel", 2.5.2001 k) Teiländerung Bauzonenplan "Holzikerstrasse", 26.4.2006 l) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Materialabbauzone "Am Schöffler" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 17 Abs. 3 und 4 Rekultivierungszone, 7.6.2006 m) Teiländerung Kulturlandplan Schöffland, 22.12.2010 n) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Im Chrieg" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 11 Abs. 3, 24.6.2011 o) Gewässerabstandslinie Suhre Teil 1, 2, 3 und 4, Situationsplan, 2.7.1996 p) Gewässerabstandslinie Ruederchen Teil 1 und 2, Situationsplan, 2.7.1996	
	<u>§ 62^{bis} Teiländerung Nutzungsplanung «Hegmatte»</u>	
	<u>¹ Durch die Teiländerung Nutzungsplanung «Hegmatte» vom [Beschlussdatum Gemeindeversammlung] werden aufgehoben:</u> <u>a) der Kulturlandplan vom 2.7.1996, soweit er noch in Kraft ist;</u> <u>b) §§ 14 und 15 der Bau- und Nutzungsordnung vom 24.11.1998</u>	Aufhebung altrechtlicher Bestimmungen innerhalb des Perimeters Teilrückweisung Hegmatte aufgrund Teiländerung Nutzungsplanung «Hegmatte»

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkung vom: 2. Mai bis 31. Mai 2016

Vorprüfungsbericht vom: 15. Mai 2017

Öffentliche Auflage vom: 22. Januar bis 20. Februar 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19. November 2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder:der:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000588 vom: 22. Mai 2019
Im Auftrag der Staatskanzlei: mit Änderungen
Aarau, den 13. August 2019

metron

Abteilung Raumentwicklung BVU
Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich	7
1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	7
§ 1 Geltungsbereich	7
1.2 Übergeordnetes Recht	7
§ 2 Übergeordnetes Recht	7
2. Raumplanung	8
2.1 Planungsgrundsätze	8
§ 3 Grundsatz	8
2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung	8
§ 4 Verdichtung	8
2.3 Sondernutzungsplanung	9
§ 5 Sondernutzungsplanung	9
2.4 Weitere Planungsinstrumente	10
§ 6 Weitere Pläne	10
§ 7 Ausgleich von Planungsvorteilen	10
3. Zonenvorschriften	11
3.1 Bauzonen	11
§ 8 Bauzonen	11
§ 9 Kernzone K	12
§ 10 Zentrumszone Z	12
§ 11 Zentrumserweiterungszone ZE	13
§ 12 Wohnzone W1, W2, W2N, W3	13
§ 13 Wohn- und Arbeitszone WA2, WA3	14
§ 14 Arbeitszone A	15
§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	15
§ 16 Grünzone GR	16
3.2 Landwirtschaftszone	16
§ 17 Landwirtschaftszone	16
§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone	16
3.3 Schutzzonen	17
§ 19 Naturschutzzonen im Kulturland	17
§ 20 Gewässerraumzone GwR	18
§ 21 Naturschutzzone Wald	18
3.4 Überlagerte Zonen	19
§ 22 Landschaftsschutzzone	19

	§ 23	Hochwassergefährdetes Gebiet	20
	§ 24	Freihaltegebiet Hochwasser	20
3.5		Schutzobjekte	22
	§ 25	Naturobjekte	22
	§ 26	Bauten unter kommunalem Schutz	23
	§ 27	Kulturobjekte	24
	§ 28	Wiederherstellungspflicht	24
3.6		Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	24
	§ 29	Spezialzone Weiler Surtal	24
	§ 30	Materialabbauzone	24
	§ 31	Rekultivierungszone	25
4.		Baubegriffe und Messweisen	26
4.1		Nutzung	26
	§ 32	Dichte	26
4.2		Arealüberbauung	27
	§ 33	Arealüberbauung	27
4.3		Störmass von Betrieben	27
	§ 34	Nicht, mässig störende Betriebe	27
4.4		Verkaufsflächen	27
	§ 35	Verkaufsfläche	27
	§ 36	Abstand gegenüber dem Kulturland	27
5.		Bauvorschriften	28
5.1		Baureife und Erschliessung	28
	§ 37	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	28
5.2		Technische Bauvorschriften	28
	§ 38	Allgemeine Anforderungen	28
	§ 39	Energieeffizienz	29
	§ 40	Dachlandschaft	29
5.3		Wohnhygiene	29
	§ 41	Ausrichtung der Wohnungen	29
	§ 42	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	30
5.4		Ausstattung	30
	§ 43	Anordnung der Abstellplätze	30
	§ 44	Garagenvorplatz	30
	§ 45	Velos, Kinderwagen	31
	§ 46	Spielflächen / Erholungsanlagen	31

§ 47	Öffentlich zugänglicher Raum	31
§ 48	Entsorgungsplätze	32
6.	Schutzvorschriften	33
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	33
§ 49	Allgemeine Anforderungen	33
§ 50	Ensembleschutzzone	34
§ 51	Umgebungsgestaltung	34
§ 52	Siedlungsränder	34
6.2	Umweltschutz	35
§ 53	Ökologischer Ausgleich	35
§ 54	Abgrabungen	35
§ 55	Einwirkungen	35
§ 56	Materialablagerungen	36
§ 57	Ruinen, Baulücken	36
7.	Vollzug	37
7.1	Zuständigkeit	37
§ 58	Zuständigkeit	37
7.2	Gebühren	37
§ 59	Gebühren	37
7.3	Vollzugsrichtlinien	37
§ 60	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	37
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	38
8.1	Übergangsbestimmungen	38
§ 61	Übergangsbestimmung	38
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	38
§ 62	Aufhebung bisherigen Rechts	38
9.	Anhang	39
	<i>Anhang I - Inventar der geschützten Kulturobjekte</i>	39
	<i>Anhang II - Liste der Naturschutzzonen (gemäss § 19 / 21 BNO)</i>	41
	<i>Anhang III - Liste der geschützten Naturobjekte (gemäss § 25 BNO)</i>	42
	<i>Anhang IV - Liste der geschützten Kulturobjekte (gemäss § 27 BNO)</i>	45

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

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

Geltungsbereich

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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

*Übergeordnetes
Recht*

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts geben die Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Grundsatz

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung sowohl im Bereich Wohnen als auch Arbeiten haben in den nachgeordneten Planungs- und Be-
willigungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer attraktiven Siedlungsqualität
- Qualitätsvolle Förderung des Zentrums von Schöffland hinsichtlich schützenswerter Ortsbild, Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung und -qualität
- Erhalt und Förderung von genügend qualitativ hochwertigen Freiräumen im Siedlungsgebiet und prägenden Naturobjekten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohn- und Arbeitsqualität
- Erhalt und Förderung eines attraktiven, lückenlosen, dichten und qualitativ hochwertigen Langsamverkehrsnetzes.

² Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind insbesondere die wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

Verdichtung

¹ Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

² Bezieht sich ein Bauvorhaben nur auf einen Teil der Bauparzelle, kann der Gemeinderat eine Bebauungsstudie verlangen, welche den Nachweis einer sinnvollen Nutzung des gesamten Grundstücks aufzeigt.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

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

**Sondernutzungs-
planung**

² Für das Gestaltungsplangebiet "Feldacker" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Schaffung eines guten Übergangs vom Wohn- zum Arbeitsplatzgebiet
- Überbauung des Gebietes mit einer in seiner Gesamtheit stimmigen, harmonisch und ruhig auftretenden sowie qualitativ hochstehenden Bauung und Freiräumen
- zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten

³ Für das Gestaltungsplangebiet "Geissgass" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- sorgfältige Einpassung der Bauten in den bestehenden Kontext bzw. in die landschaftliche, vom Gewässer geprägte Umgebung sowie die Berücksichtigung und Thematisierung der Lage am Siedlungsrand
- klar gegliederte und zusammenhängende Aussenräume, mit welchen die Qualität der vorhandenen Freiräume weiterentwickelt und erhöht werden können.
- zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten
- Erschliessung des Areals erfolgt über den Badweg
- Es sind Massnahmen umzusetzen, um die Planungswerte gemäss Art. 29 Lärmschutzverordnung einzuhalten
- klare Setzung der Bauten entlang des Gewässers (Suhre) unter Berücksichtigung der Gewässerräume

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet "Kernzone" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Für Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gelten erhöhte Anforderungen. Sie haben sich sorgfältig in das historische Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung) und in den Kontext der denkmalgeschützten Bauten und kommunalen Substanzschutzobjekten einzupassen. Die massgebenden kantonalen Fachstellen sind bei allen Verfahren frühzeitig einzubeziehen.

- Aufgrund der zentralen Lage und des öffentlichen Interesses an diesem Raum, sind die öffentlich zugänglichen Freiräume sowie die Strassenräume besonders attraktiv und ansprechend zu gestalten.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans «Kernzone» gilt es die Gewässerräume zu definieren respektive zu präzisieren.

⁵ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere Pläne

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

² Das Zielkonzept / Räumliche Strategie zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es enthält Zielvorgaben zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraum und Landschaft und Energie.

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

§ 7

Planungsmehrwert

¹ Für Einzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 %.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, für Zonen welche von einer reinen Gewerbe- / Arbeitszone in eine gemischte Nutzungszone oder Wohnzone zugewiesen werden, eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwerts mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	max. Ausnutzungsziffer	Schrägdach		Flachdach ***		mind. Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	Nutzungsbonus		
			Fassadenhöhe traufseitig [m]*	Gesamthöhe [m]**	Fassadenhöhe Seitenfassade [m]*	Gesamthöhe [m]**				max. zusätzliche Vollgeschosse gemäss § 11 Abs. 2 BNO in Abweichung zu BauG	max. AZ bei Erfüllung § 32 BNO	max. zusätzliches Vollgeschoss bei Arealüberbauung (vgl. § 33 BNO)
Kernzone	K	0	0	0	0	0	0	III	§ 9	-	-	-
Zentrumszone	Z	0	12.0 ^x	15.0 ^x	10.5 ^x	13.5 ^x	5.0 ^x	III	§ 10	-	-	+1
Zentrumserweiterungszone	ZE	0	13.5 ^x	15.0 ^x	-	13.5 ^x	5.0 ^x	III	§ 11	+2	-	-
Wohnzone 1	W1	0.40	8.0	10.5	-	8.0	4.00	II	§ 12	-	0.50	-
Wohnzone 2	W2	0.50	8.0	11.0	-	10.0	4.00	II	§ 12	-	0.60	-
Wohnzone 2 Nachverdichtung	W2N	0.50	8.0	11.0	-	10.0	4.00	II	§ 12	-	0.70	-
Wohnzone 3	W3	0.70	11.0	14.0	10.5	13.5	5.00	II	§ 12	-	-	0.80 / +1 VG
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.60	9.0	11.0	-	10.5	4.00	III	§ 13	-	-	0.70 / +1 VG
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.80	11.5	13.5	11.5	13.5	5.00	III	§ 13	-	-	0.90 / +1 VG
Arbeitszone	A	0	0	0	0	0	0	III	§ 14	-	-	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	0	0	0	0	0	0	II / III	§ 15	-	-	-
Grünzone	GR	-	-	-	-	-	-	II	§ 16	-	-	-

* Die Fassadenhöhe ist an Hanglagen bei Schrägdächern und Flachdächern talseitig einzuhalten

** Gesamthöhe

- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5 m

- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0 m

*** Sofern nichts anderes festgelegt wird, entspricht bei Flachdächern die Fassadenhöhe der Gesamthöhe.

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen basierend auf einer einzu-gebenden soliden Planungsgrundlage im Einzelfall fest.

³ Die mit "x" (Richtwert) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten und werden durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes abgewichen werden.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Mischzonen dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.7 m aufweisen. Die definierten Fassaden- und Gesamthöhen erhöhen sich um das Mehrmass.

§ 9

Kernzone

¹ Die Kernzone K dient einerseits der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und der Schaffung eines lebendigen Wohn-, Geschäfts- und Gemeinschaftszentrums. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.

² Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m² Nettoladenfläche, Landwirtschaft sowie dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse, Abstände und die Gestaltung im Gestaltungsplan Kernzone fest.

§ 10

Zentrumszone

¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

² Die innere Siedlungsentwicklung hat im Einklang mit einer hohen Siedlungsqualität zu erfolgen. Es sind keine Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser sowie arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe zulässig.

³ Anlagen zur Anlieferung und/oder Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

§ 11

¹ Die Zentrumserweiterungszone ZE dient der baulichen Verdichtung und Stärkung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

Zentrumserweiterungszone

² Innerhalb der Zentrumserweiterungszone ZE sind im Rahmen eines Gestaltungsplans, Konkurrenz- oder Gutachterverfahren zusätzlich 2 Geschosse möglich. Beim Konkurrenz- oder Gutachterverfahren sind die erhöhten qualitativen Anforderungen für einen Gestaltungsplan zu erfüllen, welche im Rahmen des Verfahrens geprüft werden. Der Gemeinderat legt für den Perimeter vorgängig Zielvorgaben fest.

³ Für Bauten im weiteren Umgebungsbereich des Kirchen- / Schlossbezirks gelten gestützt auf § 32 Kulturgesetz erhöhte Anforderungen. Sie haben sich sorgfältig in das historische Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung) und in den Kontext der denkmalgeschützten Bauten einzupassen. Die massgebenden kantonalen Fachstellen sind bei allen Verfahren frühzeitig einzubeziehen.

§ 12

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W2N und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

Wohnzonen

² Die Zone W1 ist für alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser oder terrassierte Bauten bestimmt.

³ In der Wohnzone W1 für das Gebiet Staudenrain (schraffierter Bereich oberhalb Höhenweg) sind für Hauptbauten Schrägdächer und Flachdächer erlaubt, dies mit folgenden Einschränkungen:

- Bei Schrägdächern muss die talseitige Dachlänge (gemessen an der Traufe) mindestens 50% der entsprechenden Fassadenlänge betragen;
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer mindestens 25°;
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Pultdächer mindestens 15°. Die Neigung hat gegen das Tal zu erfolgen;
- Beim Aussichtspunkt «Blick zur Heimat» dürfen keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen (-12 % unter der Horizontalen, gemessen 1.50 m ab Boden im bezeichneten Punkt) die Sicht durchstossen.

⁴ Die Zone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie für terrassierte Bauten bestimmt.

⁵ Die Zone W2N dient der inneren Nachverdichtung. Es sind Zwei-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhauserüberbauungen zu realisieren. Einzig auf kleinen Restparzellen (Baulücken die sich nicht anders überbauen lassen) ist im Sinne von einer Ersatzbaute ein Einfamilienhaus möglich.

⁶ Die Zonen W3 sind für Mehrfamilienhäuser und Reihenhauserüberbauungen bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist, mit Ausnahme neuer, freistehende Einfamilienhäuser im Sinne einer Ersatzbaute für ein bestehendes Einfamilienhaus und auf kleinen Restparzellen (Baulücken), nicht zulässig. Der Grenzbau für Wohnbauten von benachbarten Grundstücken ist möglich, sofern ein Gesamtkonzept über alle betroffenen Grundstücke gemeinsam eingereicht wird und sich die Überbauung sehr gut in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist.

§ 13

Wohn- und Arbeitszone

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind einzig entlang der Kantonsstrassen, der Dorfstrasse und der Aarauerstrasse innerhalb der ersten Bautiefe mit einer maximalen Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Entlang der Holzikerstras-

se innerhalb der ersten Bautiefe sind Verkaufsgeschäfte mit einer maximalen Nettoladenfläche von 1'000 m² zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Zone WA3 nicht zulässig. Davon ausgenommen sind neue, freistehende Einfamilienhäuser im Sinne einer Ersatzbaute für ein bestehendes Einfamilienhaus sowie Ein- und Zweifamilienhäusern auf kleinen Restparzellen (Baulücken).

³ In der WA3 im Gebiet der Holzikerstrasse mit spezieller Kennzeichnung im Bauzonenplan sind keine Wohnnutzungen zulässig.

§ 14

¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen und für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen sind mit Ausnahme von Abs. 2 nicht zulässig.

Arbeitszone

² Wohnnutzungen sind einzig im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Betrieb zulässig.

³ Entlang der Picardiestrasse sind in der ersten Bautiefe Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

§ 15

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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.

§ 16**Grünzone**

¹ Der Grünzone GR sind Flächen zugeteilt, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Uferschutzes oder zur Gliederung des Baugebietes freigehalten sind.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Öffentliche Fusswege und Kleinbauten, die ausschliesslich zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

³ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

3.2 Landwirtschaftszone**§ 17****Landwirtschaftszone**

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

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

§ 18**Bauten in der Landwirtschaftszone**

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19

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

*Naturschutzzonen
im Kulturland*

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, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

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

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	- keine Düngung - keine Beweidung - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)
Feuchtgebiet	blau		- keine Düngung - keine Beweidung - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) - Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach Art. 41c GSchV
Gewässer	G	Laichgebiet, Brutbiotop	- kein Schwimmen und Befahren - kein Einfangen oder Aussetzen von Tieren - die Verlandung der Wasserfläche ist periodisch und abschnittsweise durch Entfernen der Pflanzen aufzuhalten - periodisches Ausholzen

§ 20

Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone für die Suhre und die Ruederche innerhalb und ausserhalb Bauzonen wirkt als Grundnutzungszone.

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

§ 21

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verzüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindesten 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss ("Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Darstellung im Kulturlandplan
	Naturschutzzone Wald	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	grüne Schraffur
Altholzinsel	Prozessschutz	langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	• A

3.4 Überlagerte Zonen

§ 22

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

**Landschafts-
schutzzone**

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 Abs. 1. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für Hochwasserschutz oder Ähnliches können

bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

⁵ In den Gebieten "Chäber"/"I der Au"/"Uf em Feld" und "Oberfeld" sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.

§ 23

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliessentiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 24

Freihaltegebiet Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser FGH dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ 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.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25

Naturobjekte

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

² Eine Beseitigung liegt bei Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf Stock gesetzt werden.

³ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

⁴ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke mit Pufferstreifen	hellgrüne Linie Pufferstreifen 3m breit um die Hecken (Punktsignatur)	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3m Breite - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	Dreiecke auf Linie		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - einen vorgelagerten Krautsaum von 3m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) - Die übrigen Waldränder sind im Rahmen der waldbaulichen Planung möglichst naturnah zu gestalten.
Hochstamm-Obstbestand	grün schraffierte Fläche	- hoher landwirtschaftlicher und biologischer Wert	- abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege - Ergänzungspflanzungen erwünscht

Naturobjekte	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Uferschutzstreifen / Ufergehölz	Uferschutzstreifen beidseits der Bäche 3m Breite, dem Raumbedarf des Gewässer entsprechend	- Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Hochwasserschutz - ökologische Vernetzung	- extensive Nutzung - Pflügen, Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz-, Unkrautvertilgungsmittel sind verboten - Umbruch nicht zulässig - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbaum	grüner Punkt	- siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt - Trittstein, Vernetzungselement	- Pflege auf lange Lebensdauer - Einzelbäume sind zu erhalten - bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher	blaue Fläche	- Laichgewässer, Brutbiotop	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren und Pflanzen
Aussichtspunkt	Symbol	- Aussicht freihalten	- Grundsätzlich darf die Aussicht weder durch Bauten noch durch Pflanzungen negativ eingeschränkt werden.
Dohlenkolonie	violetter Punkt	- Schutz der Kolonie	- Erhalten der Brut- und Raststätte - Kein Einfangen, Töten bzw. Verletzen von Tieren

§ 26

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Bauten sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und Anbauten sind zulässig, soweit diese Massnahmen mit ihrem Schutzziel (z.B. Erhalt der Grundstruktur, Fassadengestaltung, innere Raumordnung etc.) vereinbar sind.

**Bauten unter
kommunalem
Schutz**

² Sämtliche Vorhaben sind vor Planungsbeginn dem Gemeinderat zu unterbreiten. Die Projektierung wird durch eine ausgewiesene Fachperson für Ortsbildfragen und kommunale Schutzobjekte begleitet, welche das Schutzziel formuliert.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Kulturobjekte **§ 27**
¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bzw. im Anhang IV bezeichneten Kulturobjekte (inklusive Grabsteine, Grenzsteine, Sandsteinbrüche) von kommunaler Bedeutung sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Wiederherstellungspflicht **§ 28**
¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Spezialzone Weiler Surtal **§ 29**
¹ Die Spezialzone Weiler Surtal ist für Kleintierhaltung bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dieser Zweckbestimmung dienen, sich gut ins Landschaftsbild einfügen und Art. 24 RPG entsprechen.

Materialabbauzone **§ 30**
¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand.

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

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die forstwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Forstgesetzgebung.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

⁵ Die Nachnutzung der einzelnen Flächen richtet sich nach dem entsprechenden Rekultivierungsplan. Die Anliegen des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

§ 31

¹ Die Rekultivierungszone umfasst Gebiete, die für die Rekultivierung bestehender Gruben bestimmt sind. Die Anliegen des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen

***Rekultivierungs-
zone***

² Die Rekultivierung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus.

³ Wenn im Rahmen der Rekultivierung ein beschränkter weiterer Materialabbau nötig ist, sind die einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und § 12a des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 zu beachten.

⁴ Die Rekultivierung der Grube „Am Schöffler“ in Holziken ist gemäss der Baubewilligung, koordiniert mit der Gesamtrekultivierung auszuführen.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Nutzung

§ 32

Dichte

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

² In den Zonen W1 und W2 kann die Gemeinde eine Erhöhung der zonengemässen Ausnützungsziffer um 0.1 bewilligen, wenn:

- pro bestehender Gebäudeeinheit mindestens eine zusätzliche, autonome Wohneinheit mit Küche, Bad und 2 bewohnten Zimmern geschaffen wird,
- sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist und
- eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.

³ In der W2N kann die Gemeinde zwecks innerer Nachverdichtung eine Erhöhung der zonengemässen Ausnützungsziffer um 0.20 bewilligen, wenn:

- pro bestehender Gebäudeeinheit mindestens eine zusätzliche, autonome Wohneinheit mit Küche, Bad und 2 bewohnten Zimmern geschaffen wird,
- sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist und eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.
- Diese Erhöhung gilt sowohl für bestehende Bauten als auch für Ersatzneubauten.

⁴ In den Wohn- und Mischzonen wird ein Ausnützungszuschlag gewährt für:

- Flächen im Eingangsgeschoss, die speziell der Erschliessung eines Gebäudes für Gehbehinderte dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.
- Unbeheizte, verglaste Wintergärten und Laubengänge, bis total 20 m² pro Wohnung. Bei grösseren Wintergärten und verglasten Laubengängen zählt die 20 m² übersteigende Fläche zur anrechenbaren Geschossfläche.

Eine Kumulation der Zuschläge ist zulässig.

4.2 Arealüberbauung

§ 33

¹ In den Zonen Z, W3, WA2 und WA3 ist eine Arealüberbauung zulässig. Die zusammenhängende anrechenbare Grundstückfläche hat dabei mindestens 2'000 m² zu betragen.

Arealüberbauung

² Im Rahmen der Arealüberbauungen sind ein zusätzliches Geschoss und eine Erhöhung der zulässigen AZ um 0.1 zulässig.

4.3 Störmass von Betrieben

§ 34

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Nicht, mässig störende Betriebe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.4 Verkaufsflächen

§ 35

¹ Die Berechnung der Verkaufsfläche¹ richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281.

Verkaufsfläche

§ 36

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 2.00 Meter und für Kleinbauten ein Abstand von 0.50 Meter einzuhalten.

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640 281, Ziff. 5.6).

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 37

*Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen*

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38

Allgemeine Anforderungen

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

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 39

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

Energieeffizienz

² 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.

§ 40

¹ Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden.

Dachlandschaft

² Dem Ausbau von Dachgeschossen und der Gestaltung von Dachdurchbrüchen ist besondere Beachtung zu schenken. Der ruhige Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu wahren.

³ Ab einer Grösse von 12 m² sind Flachdächer von Wohn- und Gewerbebauten soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

5.3 Wohnhygiene**§ 41**

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

Ausrichtung der Wohnung

**Raummasse,
Fenstergrösse,
nebenräume**

§ 42

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
 - Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m
 - Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
 - Rahmenlicht: $1/8$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
 - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
 - Abstellraum pro Wohnung: mind. 2 m^2 (auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
 - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
 - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen mit einer Mindesttiefe von 1.5 m aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

5.4 Ausstattung

§ 43

**Anordnung der
Abstellplätze**

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

² Parkfelder haben gegenüber Gemeindestrassen einen Mindestabstand von 0.50 m vom Strassenmark einzuhalten.

§ 44

Garagenvorplatz

¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Für offene Unterstände ist ein Abstand von 4.00 m zulässig.

² Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung (in Fahrachse gemessen) aufweisen und sind mit einer vertikalen Ausrundung an die Strassen anzuschliessen.

§ 45

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Für die Berechnung der Veloabstellplätze gilt die VSS-Norm SN640 065. Zudem ist eine genügende Anzahl an gedeckten, in der Nähe der Hauseingänge gelegenen und ebenerdigen Veloabstellplätzen zu erstellen.

Velos, Kinderwagen

§ 46

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

Spielplätze / Erholungsanlagen

² Bei Seniorenwohnungen, -residenzen, Altersheimen, Kleinwohnungen und dergleichen, sind anstelle der Spielplätze Erholungsanlagen zu erstellen. Die Grösse der Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen oder Erholungsanlagen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Spielplätze müssen in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos und möglichst unbeaufsichtigt erreicht und benützt werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 47

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

Öffentlich zugänglicher Raum

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und

der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

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

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

⁵ Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei publikumsorientierten Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher, gedeckter, in Eingangsnähe gelegener Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

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

⁷ In der Kernzone, der Zentrumszone und der Zentrumserweiterungszone sind benutzerfreundliche, attraktive sowie für aufenthalts- und erholungszwecke optimierte Begegnungsorte und fussgängergerechte Strassenräume zu erstellen und zu erhalten.

§ 48

Entsorgungsplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Containerräume oder gegen Einsicht abschirmbare Container- und Kompostierplätze zu schaffen. Mögliche Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 49

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

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

**Ensembleschutz-
zone****§ 50**

¹ Die überlagerte Ensembleschutzzone bezweckt den Erhalt sowie die harmonische Ergänzung und Erneuerung der historisch besonders wertvollen «Bauernhausgruppe in den Matten» sowie ihrer Freiraumstrukturen.

² Die Baumasse der Wohnzone W2 gelten nur soweit als die Schutzzwecke gemäss Abs. 1 sowie Abs. 3 eingehalten werden können.

³ Das geschützte Ensemble ist in seiner Struktur, Einheit und Eigenart zu erhalten. Ergänzende Neu- und Anbauten sind nur zulässig, wenn sie sich optimal ins Ensemble einfügen.

Umgebungsgestaltung**§ 51**

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

² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Siedlungsränder**§ 52**

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zu begrünen

6.2 Umweltschutz

§ 53

Ökologischer Ausgleich

¹ Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische und standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen. Nicht zulässig sind Pflanzenarten, welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen.

² Grössere Parkplätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betrieblichen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen bewilligen.

§ 54

Abgrabungen

¹ Abgrabungen sind lediglich auf 2 Seiten eines Gebäudes erlaubt, dies je auf einer Breite von max. 50 % der betreffenden Fassadenlänge. Die Länge der Abgrabung wird auf dem gewachsenen Terrain gemessen und ist in der Höhe ausschliesslich bis auf die Kote des 1. Untergeschosses beschränkt.

§ 55

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind 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.

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

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

**Materialablage-
rungen****§ 56**

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

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

Ruinen, Baulücken**§ 57**

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

7. Vollzug

7.1 Zuständigkeit

§ 58

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 Die Entscheidkompetenz über Baugesuche liegt beim Gemeinderat. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 59

Gebühren

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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 60

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmungen

§ 61

Übergangsbestimmungen

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

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 62

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 2.7.1996 * 1
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 24.11.1998 * 2
- c) Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung Kernzone, 2.5.2001
- d) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Scherbisweg", 2.5.2001
- e) Teiländerung Bauzonenplan "Schützenmatt / Fehlmann-Areal", 10.11.2004
- f) Teiländerung Kulturlandplan "Höhenweg", 2.5.2001
- g) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "I de Rütli", 2.5.2001
- h) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Surtel", 2.5.2001
- i) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Stübisbergweg", 2.5.2001
- j) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Hubel", 2.5.2001
- k) Teiländerung Bauzonenplan "Holzikerstrasse", 26.4.2006
- l) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Materialabbauzone "Am Schöffler" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 17 Abs. 3 und 4 Rekultivierungszone, 7.6.2006
- m) Teiländerung Kulturlandplan Schöffland, 22.12.2010
- n) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Im Chrieg" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 11 Abs. 3, 24.6.2011
- o) Gewässerabstandslinie Suhre Teil 1, 2, 3 und 4, Situationsplan, 2.7.1996
- p) Gewässerabstandslinie Ruederchen Teil 1 und 2, Situationsplan, 2.7.1996

*1 "... ausser in den im Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 19. November 2018 dargestellten Bereichen 'separate Teiländerung Zentrumsentwicklung Schöffland; neuer Werkstattstandort AAR bus+bahn' sowie 'Teilrückweisung gemäss Gemeindeversammlung vom 19. November 2018'."

*2 "... ausser § 7, §§ 9–13 sowie §§ 14–15 und § 21 Abs. 1–5 BNO"

9. Anhang

Anhang I - Inventar der geschützten Kulturobjekte

(genaue Beschreibung siehe Bauinventar Denkmalpflege)

1. Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Nr.*	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
1	Ref. Pfarrkirche, 1506, 1683	Nördlich des Schlosses	59	1089
2	Ref. Pfarrhaus, 1731 mit älterem Mauerwerk	Bahnhofstr. 3	61	489
3	Schloss (Gemeindeverwaltung), 1660	Bahnhofstr. 5	106	482
4	2 Wachthäuser, 1776/1878	Dorfstr. 5, 7	109, 110	482
5	Wandmalerei, um 1600	Kirchhofmauer gegen das Schloss	-	482, 489
6	Gartenhaus, 19. Jh.	Südseite des Schlosshofes	107	482
7	Gasthof „zum Ochsen“, 1798	Dorfstr. 11	55	487
8	Salzpeterhaus, 1641	Luzernerstr. 17	129	1635
9	"Garbi"	Picardiestr. 1	141	2199

* Die Nummer entspricht dem kantonalen Bauinventar.

2. Bauten unter kommunalem Schutz (gemäss § 26 BNO)

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
903	Altes Schulhaus (1834-36, 1863)	Dorfstrasse	44	447
904	Bezirksschulhaus (1900-1902)	Dorfstrasse 28	231	447
905	Spritzenhaus (1905)	Ruederstrasse 4	248	501
907	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Bank Suhrental (1912)	Dorfstrasse 9	278	1024
908	"Löwen"-Saal (ehem.) (1922)	Dorfstrasse 5	114	1948
909	Wohnhaus, Villa (um 1800)	Picardiestrasse 2	139	479
910	Wohnhaus Wacker (1833)	Luzernerstrasse 4	125	1012
911	Wohnhaus, ehem. Fabrik (1896)	Luzernerstrasse 11	126	1637
912	Villa Frey (1895)	Unterdorfstrasse 7	101	371
915	Wohnhaus (18. Jh.)	Mattenweg 6	89	1222
916	Wohnhaus (1737)	Mattenweg 4	83	361
917	Wohnhaus	Mattenweg 2	82	367
919	Schlossscheune (frühes 19. Jh.)	Dorfstrasse 3 (Schlosspark)	389	482

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
920	Ökonomiegebäude zum ehem. Schloss (um 1800)	Schlosshof	312, 389	482
921	Speicher zum ehem. Gutsbetrieb der Bally, (17. Jh.)	Picardiestr. (ehemals Staudenrain)	208	308
923	Villa Fehlmann-Knoblauch (1920)	Staudenrainweg 9	338	974
925	Wohnhaus, ehem. Pintenschenke (1788-90)	Beendel, Ruederstrasse 49	196	946
926	Mehrfamilienhaus (1897)	Picardiestrasse 11	152	991
927	Bäuerlicher Vielzweckbau (1803)	Dornegg 4	96	824
935	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.)	Böhlerweg 2	217	697
936	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus	Böhlerweg 3	218	691
937	Wohnhaus, ehem. Wirtschaft (1900)	Piccardiestrasse 6	223	582
938	Wohnhaus (1907/08)	Staudenrainweg 7	256	972

Anhang II - Liste der Naturschutzzonen (gemäss § 19 / 21 BNO)

Ort/Objekt
Magerwiese
Suhreinsel oberhalb der unteren Mühle
Gebiet Schlattbachgraben/Spatzenhag
ökologische Ausgleichsfläche oberhalb des Schwimmbades
Entwässerungsgraben mit temporärem Amphibienlaichgewässer
Amphibienlaichgebiet am Hermenweg
Amphibienlaichgebiet im Gebiet "Uf em Feld"
Amphibienlaichgebiet Beendel
Naturschutzzone im Wald Gebiet um die alten Sandwaschanlagen in der Hügeligrube
Naturschutzzone im Wald Lälliweiher
Naturschutzzone im Wald Hügeli
Altholzinsel Hügeli
Naturschutzzone im Wald Buechlisberg
Naturschutzzone im Wald Ob dem Steinbruch
Naturschutzzone im Wald Pfruendwald
Naturschutzzone im Wald Ämmertüele
Naturschutzzone im Wald westl. Ämmertüele
Naturschutzzone im Wald Moos
Naturschutzzone im Wald Gschneit
Waldreservat Beendelrain

Anhang III - Liste der geschützten Naturobjekte (gemäss § 25 BNO)

Nr.*	Ort/Objekt	Bauzonen / Kulturlandplan
1	Huserzwing / Luzernerstrasse; Waldrand, Strassenbord	BZP
2	Hubel West; Hecke	BZP
4	Hubel Ost; Wiesenbord mit Feldgehölz	BZP
5	Schützenacher; Waldrand mit vorgelagerter Baumhecke	BZP
7	Haberberg/Hermen; Talsenke, Hecke	KLP
8	Hermenbach; Bachbestockung	KLP
11	Beendelrain Nord; Waldrand	KLP
12	Bodenacher / Chüestellichopf; Waldsaum und Hohlweg	BZP
13	Lälli; Weiher und Feuchtstandort	KLP
14	Chüestelli-Höhe; Waldrand	KLP
15	Tornig; Hochstamm-Baumgarten	KLP
16	Böhler-Passhöhe; Hecke	KLP
17	Gschneit, Hecke	KLP
19	Sandhubel; Feldgehölz	KLP
20	2. Böhlerkurve und Daspelacker; Baumgruppe, Waldrand, Hecken	KLP
20a	Daspelacker West; Hecke	KLP
21	Surtel; Hochhecke auf Stufenrain	KLP
22	Surtel; Waldrand	KLP
23	Surtel; Waldrand	KLP
24	I de Rüti; Waldrand	KLP
24a	I de Rüti; Hochstammobstgarten	KLP
25	I de Rüti; Feldgehölz und Geländestufe	KLP
26	Rütiweg; Hohlweg	BZP
28	Studenrain; Waldrand	KLP
29	Blick zur Heimat; Aussichtspunkt, Waldrand	KLP
30	Studenrain / Reservoir; Waldrand, Stieleiche	KLP
33a	Bodenacker, Hecke südlich Waldrand und anschliessend Blumenwiese	KLP
33b	Juraweg / Bodenacker; Hochhecke	BZP
34	Rütimatte; Strauch- und Baumgruppe	BZP
35	Spatzenhag, Weiher resp. Versickerungsbecken; Kopfweiden	KLP
40	Schützenhaus; 2 Linden und 1 Apfelbaum	KLP
41	I de Matte; Hofbäume	BZP
43a	ARA / Suhreufer; Bachgehölz	KLP
43b	ARA / Ost; Hecke	BZP
44	Tannbrunnen; Waldrand, Feuchtgebiet	KLP

Nr.*	Ort/Objekt	Bauzonen / Kulturlandplan
44a	Oberholz; Waldrand	KLP
45	Tannbrunnen; Brombeerwildnis mit Brennesseln	KLP
46	Herrlmatt / Am Berg; Bord mit Jungwuchs, Heckenstandort	KLP
47	Stübisberg; Waldrand und Einzelbaum	KLP
48	Stübisberg; Stufenrain	KLP
49	Hinterfeld; Baum- und Strauchhecke	KLP
50	Liegenschaft A. Wälti-Müller; Hochstamm Obstgarten	KLP
51	Scheibenstand; Waldrand, Ödland	KLP
52	Hügel; Vorgelagerte Baumhecke	KLP
53	Hügelimatt; Stufenrain mit Baum- und Strauchhecke	KLP
54	Hügel; Waldsaum	KLP
55	Hügelgrube; ehemalige Kiesgrube, Auenwald	KLP
56	Sandplatten; alte, grosse Weisstanne	KLP
57	Prügelweg; 4 grosse Buchen	KLP
59	Löwen; mächtige Stieleiche	BZP
60a	Erratiker uf der Ebni	KLP
70	Uf em Durnig; Hecke	KLP
71	Eigerweg; Hecke	KLP
72	Oberfeld; Hecke	KLP
73	Suhrentalstrasse; Hecken	KLP
74	Hermenweg; Amphibienlaichgewässer	KLP
75	Tannbrunn; Einzelbaum, Eiche	KLP
76	Uf em Feld; Amphibienlaichgewässer	KLP
77	Beendel; Amphibienlaichgewässer	KLP
78	östl. Hügelstrasse; Einzelbäume, Traubeneichen	KLP
79	Hügelstrasse; Einzelbäume, Esche und Stieleiche	KLP
80	Mattenweg; Einzelbaum, Winterlinde	KLP
81	Schützenhaus; Einzelbäume, 2 Winterlinden, 2 Stieleichen, Apfelbaum, Traubeneiche	KLP
82	Picardiestrasse; Einzelbaum, Esche	KLP
83	Holzikerstrasse; Einzelbäume, 2 Winterlinden	KLP
84	Hügelstrasse; Einzelbaum, Feldahorn	KLP
86	Mattenweg; Hochstammobstgarten	KLP
87	Stübisberg; Hochstammobstgarten	KLP
89	Uf em Feld; Hochstammobstgarten	KLP
90	Im Rank / Surtel; Hochstammobstgarten	KLP
91	Sandhübel; Hochstammobstgarten	KLP

Nr.*	Ort/Objekt	Bauzonen / Kulturlandplan
92	Entlang Suhre; Ufergehölz	BZP / KLP
93	Entlang Ruederche; Ufergehölz	BZP / KLP
94	Aexerzierplatz, Einzelbäume; 3 Linden	KLP
95	Aexerzierplatz; Aussichtspunkt	KLP
96	Stübis; Hecke	KLP
97	I de Matte, Einzelbaum; Winterlinde	KLP
98	I de Matte, Einzelbaum; Winterlinde	KLP
99	Haberbergweg; Aussichtspunkt	KLP
100	Haberberg; Hecken	KLP
101	Chüestelli - Höhi; Aussichtspunkt	KLP
103	Hegmatte, Einzelbaum; Esche	KLP
104	Hegmatte, Einzelbaum; Stieleiche	KLP
105	Hegmatte, Einzelbaum; Stieleiche	KLP
106	Hegmatte, Einzelbaum; Stieleiche	KLP
107	Dohlenkolonie; Kirchturm	BZP

Anhang IV - Liste der geschützten Kulturobjekte (gemäss § 27 BNO)

Nr.*	Objekt	Lage	Parz. Nr.
929A	Brunnen Schlosshof (19.Jh.)	Schlosspark	482
929B	Brunnen Schlosshof (um 1900)	Schlosshof	482
929C	Brunnen vor dem nördlichen Wachthaus (19.Jh.)	Dorfstrasse	482
929D	Brunnen beim Alten Schulhaus (19.Jh.)	Dorfstrasse	447
929E	Brunnen beim Wacker-Haus (19.Jh.)	bei Luzernerstrasse 4	589
930	2 Glocken (1506)	Reformierte Kirche, Bahnhofstrasse	1089
		Depot Bauamt	1023
931	2 Grabsteine im Schlosshof	Schlosspark	482
932A	Grenzstein Dornegg (18. Jh.)	Dornegg	820
932B	Grenzstein Huserweg (19. Jh.)	Oberer Huserweg	898
933	Gedenkstein (1941)	Stübis	210
934	Sandsteinbrüche		
62	Einsiedelei Chaltbrunnebo		
63	Felsenkeller im Rank		
64	Felsenkeller im Beendel		
66	Felsenklause Buchlisberg		
68	Höhle Hügelloch		

* Die Nummer entspricht dem Inventar, aus welchem Detailangaben zu den einzelnen Objekten zu entnehmen sind.