

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom 22. August 2023

Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2023

Öffentliche Auflage vom 1. September 2023 bis 2. Oktober 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. Mai 2024

Vizeammann:



Susanne Hofmann

Gemeindeschreiber:



Tobias Matter ad interim

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-000233 vom 5. März 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 13. Mai 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2	Raumplanung	6
§ 3	Bauzonen- und Kulturlandplan	6
2.1	Erschliessungs- und Gestaltungspläne	6
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	6
§ 5	Gestaltungsplangebiet «Trottenhof»	7
2.2	Weitere Planungsinstrumente	7
§ 6	Weitere Planungsinstrumente	7
3	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
§ 7	Bauzonen	9
§ 8	Dorfzone	10
§ 9	Wohnzone W2	11
§ 10	Wohn- und Arbeitszone WA2	11
§ 11	Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner	12
§ 12	Arbeitszone	13
§ 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
3.2	Landwirtschaftszone	14
§ 14	Landwirtschaftszone	14
§ 15	Bauten in der Landwirtschaftszone	15
§ 16	Speziallandwirtschaftszone Bühl	15
§ 17	Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün	15
3.3	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	16
§ 18	Rekultivierungszonen	16
3.4	Schutzzonen	17
§ 19	Naturschutzzone im Kulturland	17
3.5	Überlagerte Schutzzonen	18
§ 20	Landschaftsschutzzone	18
§ 21	Naturschutzzone Wald	18

§ 22	Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)	19
§ 23	Abstand für Bauten und Anlagen	20
§ 24	Freihaltezone Hochwasser (Überlagerte Zone)	20
§ 25	Grund- und Quellwasserschutzzonen	21
3.6	Schutzobjekte	21
§ 26	Naturobjekte	21
§ 27	Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten	22
§ 28	Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	22
§ 29	Kulturobjekte	23
§ 30	Widerherstellungspflicht	23
4	Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern	24
4.1	Nutzungsziffern	24
§ 31	Ausnützungsziffer	24
§ 32	Ausnützungszuschlag bei Wintergärten	24
§ 33	Ausnutzungsbonus	24
4.2	Abstände	24
§ 34	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	24
§ 35	Strassenabstand	25
§ 36	Abstand gegenüber dem Kulturland	25
§ 37	Abgrabungen beim Gebäude	25
4.3	Arealüberbauung	25
§ 38	Arealüberbauung	25
5	Bauvorschriften	27
5.1	Baureife und Erschliessung	27
§ 39	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	27
5.2	Technische Bauvorschriften	27
§ 40	Allgemeine Anforderungen	27
§ 41	Energieeffizienz	27
5.3	Wohnhygiene	28
§ 42	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Ausrichtung der Wohnungen	28
§ 43	Geländer, Brüstungen und Handläufe	28
§ 44	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	28
5.4	Ausstattung	29

§ 45	Parkfelder	29
§ 46	Mobilitätskonzept	29
§ 47	Garagenvorplätze	30
§ 48	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	30
§ 49	Begrünung Strassenräume	30
§ 50	Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	31
§ 51	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	31
§ 52	Gestaltung öffentlicher Raum	31
6	Schutzvorschriften	32
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	32
§ 53	Allgemeine Anforderungen	32
§ 54	Umgebungsgestaltung	32
§ 55	Dachgestaltung	33
6.2	Umweltschutz	33
§ 56	Einwirkungen	33
§ 57	Materialablagerungen	34
§ 58	Siedlungsränder	34
§ 59	Lichtemissionen	34
§ 60	Mobilfunkantennen	34
7	Vollzug und Verfahren	36
7.1	Zuständigkeit	36
§ 61	Zuständigkeit	36
7.2	Gebühren	36
§ 62	Gebührenreglement	36
7.3	Vollzugsrichtlinien	36
§ 63	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	36
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	37
8.1	Inkrafttreten	37
§ 64	Inkrafttreten	37
8.2	Übergangsbestimmungen	37
§ 65	Übergangsbestimmung	37
8.3	Aufhebung bisherigen Rechts	37
§ 66	Aufhebung bisherigen Rechts	37

Anhang:

Anhang 1:	Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)	39
Anhang 2:	Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)	41
Anhang 3:	Schemaskizzen (Informationsinhalt) (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 7)	42

1 Geltungsbereich, 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.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

- ¹ Der Bauzonen-/Kulturlandplan zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

2.1 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

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

Gestaltungsplangebiet
«Trottenhof»

§ 5

¹ Für das Gestaltungsgebiet Trottenhof gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gemeinsame Erschliessung des gesamten Gebietes über eine Zufahrt sowie gemeinsame unterirdische Parkierung für die Bewohner.
- Die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit einer überwiegend begrünten Umgebung am Ortseingang und einer charakteristischen Strassenraumgestaltung längs der Hauptstrasse.
- Die Gebäudeabmessungen müssen sich nach dem benachbarten Mehrfamilienhaus, resp. nach den benachbarten Bauernhäusern auf den Parzellen 204, 176 und 188 richten.
- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.5.
- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum und hitzeangepasster Siedlungsentwicklung gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.

² Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben eingehalten werden und die Baueingabe auf einem Überbauungskonzept beruht, welches für das ganze Gebiet gilt und das Überbauungskonzept in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren in angemessener Qualität und Tiefe unter Einbezug des Gemeinderates entwickelt wurde und eine Gesamtwirkung beinhaltet.

2.2 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere
Planungsinstrumente

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

² Das Leitbild räumliche Entwicklung zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.

³ Der behördenverbindliche Gesamtplan Verkehr dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.

⁴ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Nutzungsziffer		Grenzabstände		Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Empfindlichkeitsstufe ¹	Zonenvorschriften
		min	max	gross	klein					
Dorfzone	D	-	0.6*	-	4m	§ 8 Abs. 6	8m*	13.5m*	III	§ 8
Wohnzone	W2	-	0.45	8m	4m	25m	7.5m	11m	II	§ 9
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	-	0.6	6m	4m	-	9m	11.5m	III	§ 10
Wohn- und Arbeitszone 3 Horner	WA3	0.6	0.9 *	-	5m	-	11m	14.5m	III	§ 11
Arbeitszone	A1	-	-	-	§ 12	-	-	16m	IV	§ 12
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	-	-	-	§ 13	§ 13	§ 13	§ 13	III	§ 13

² Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschoss handelt.
- Für Gebäude mit Attikageschoss² am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig.

¹ Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

² Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV Schemaskizzen zur Fassaden- und Gesamthöhe vgl. Anhang 3 der BNO

- Wird eine Brüstung erstellt, wird diese zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet und die Fassadenhöhe erhöht sich um 1 m.
- Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für das Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.

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

⁵ In der Dorfzone, in den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Arbeitszone darf das gewerblich genutzte 1. Vollgeschoss eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.

§ 8

Dorfzone

¹ Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.

² Bauten, Umbauten, Umgebungsgestaltung und Reklamen haben sich insbesondere in Bezug auf Gebäude- und Dachform, Stellung, Art und Bepflanzung der Umgebungsgestaltung sowie Material- und Farbwahl dem bestehenden Dorfbild anzupassen.

³ Die Dorfzone ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

⁴ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden.

Abbrüche

⁵ Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist.

Neubauten

⁶ Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.

Fassaden- und Dachgestaltung

⁷ Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.

Solaranlagen

⁸ Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft und in die Fassaden einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft sowie der Fassaden ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle

- Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.
- ⁹ Als Dachform ist nur ein Satteldach mit beidseitiger Neigung von 30° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind extensiv begrünte Flachdächer auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m² zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Eingliederung und Gestaltung gestattet.
- ¹⁰ Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.
- Vorgärten ¹¹ Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Pflanz- und Ziergärten, Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente Parkfelder für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sind sorgfältig einzufügen.
- Aussenantennen, Parabolspiegel ¹² Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
- Generationengerechtes Wohnungsangebot ¹³ Bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf Wohnungsmix und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.
- Beratung ¹⁴ Bauvorhaben, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind im Stadium der Projektidee oder Vorprojekt dem Gemeinderat anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht Stellungnahmen von Fachpersonen bei. Die anfallenden Kosten dieser Beratung teilen sich der Bauherr und Gemeinderat zu gleichen Teilen.

§ 9

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

§ 10

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

² Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

³ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Verkaufsfläche pro Laden.

§ 11

Wohn- und Arbeitszone
WA3 Horner

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner bezweckt, das unternutzte Areal so zu entwickeln, dass eine Überbauung mit hoher Nutzungsdichte und -vielfalt entsteht.

² Zulässig sind höchstens mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte, öffentliche Bauten sowie das Wohnen. Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Verkaufsfläche pro Gebäude im Maximum 300 m², für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m². Reine Lagergebäude sind unzulässig.

³ Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Gestützt auf die Testplanung muss ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan erstellt werden. Basierend auf der Testplanung und dem Entwicklungsrichtplan ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

⁴ Für das Dialogverfahren, den Entwicklungsrichtplan und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.
- Die Sicherstellung einer Aufwertung des Siedlungs- und Freiraums im Bereich der Strasse ist durch planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen zu erreichen.
- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum und hitzeangepasster Siedlungsentwicklung gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.

- Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept vgl. § 46 BNO zu erarbeiten.
- Die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Personenverkehr soll von der Industriestrasse her erfolgen.

⁵ Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Dialogverfahrens und des Entwicklungsrichtplanes sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.

§ 12

Arbeitszone

¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störend, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse (ausgenommen die maximale Gesamthöhe).

⁴ Der Grenzabstand beträgt 4 m. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen:

- für Bauten bis zu 7 m Gesamthöhe: 5 m
- für 1 m Mehrhöhe: 1 m Mehrabstand

⁵ Neue Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.

⁶ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Fünfzehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche, insbesondere längs der Strassen sowie beim Eingangsbereich zum Gewerbe sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. Die Grünflächenziffer von 15 Prozent kann auf 13 Prozent reduziert werden, wenn zusätzlich mindestens zwei Bäume mit einer Kronenbreite von mindestens 7 m gepflanzt werden. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen

werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.

⁷ Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.

⁸ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Verkaufsfläche pro Laden. Für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m², inklusive Ausstellungsflächen. Die Verkaufsfläche von insgesamt 3'000 m² gemäss Richtplan darf nicht überschritten werden.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Die Zone OeBA-Bahnhof dient ausschliesslich der Erstellung und dem Betrieb von Park- und Halteplätzen für den MIV im Sinne eines Park & Rails.

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

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone LW 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.

Bauten in der
Landwirtschaftszone

§ 15

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 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Speziallandwirtschaftszone
Bühl

§ 16

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SLW Bühl ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.

² In der Speziallandwirtschaftszone Bühl sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich solche, welche der Testbetrieb für die Herstellung von Futtermittel und für Versuchstätigkeiten benötigt.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 15 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Speziallandwirtschaftszone
Landi Maiengrün

§ 17

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SLW Landi Maiengrün dient dem Agrarmarkt. Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.

² Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss § 14 BNO sind ein Verkaufsraum, ein Büro mit zugehörigen Nebenräumen für die Betriebsleitung, Lager und Kühlräume für landwirtschaftliche Produkte, Geräte, Maschinen, Gebindelager und Umladeräume der Produktionsgemeinschaft zulässig.

- ³ Die bestehenden Gebäudevolumen dürfen nicht erweitert werden.
- ⁴ Die Erschliessung (inkl. Umlad- und Abstellplätzen) erfolgt ausschliesslich ab der Kantonsstrasse K390 innerhalb der landwirtschaftlichen Spezialzone Landi Maiengrün.
- ⁵ Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone wurde ein Obstgarten mit 18 Bäumen (O04) gepflanzt. Diese sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- ⁶ In allfälligen weiteren Baugesuchen ist nebst den Bauten und Anlagen auch die Umgebungsgestaltung über die ganze Zone auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
- ⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ⁸ Die Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün ist an den bestehenden Betrieb und an die Eigentümerin Genossenschaft Landi Maiengrün gebunden. Bei Aufgabe oder Veräusserung des Betriebs verbunden mit einer Nutzungsänderung müssen die Bestimmungen der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen und die Speziallandwirtschaftszone ist formell aufzuheben.

3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 18

Rekultivierungszonen

- ¹ Die Rekultivierungszone dient der Wiederauffüllung der Areale Rebhübel und Steinhof. Diese sollen so hergerichtet werden, dass durch die Auffüllung die Moränenlandschaft ihre ursprüngliche Form wieder erreicht sowie die Flächen wiederum landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Rekultivierung für das Gebiet Rebhübel und Steinhof richtet sich nach der Rekultivierungsplanung.³

³ Auffüllbewilligung 22. August 2017 Kanton Aargau, Zustimmung Baugesuch Kanton Aargau 03.10.2017

3.4 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzone im
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen NSZ 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, 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 Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

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

⁵ 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.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgediesen:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese / Trockenstandort	M	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Magerwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli oder auch zweiter Schnitt erforderlich). Schnittgut ist abzuführen.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

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

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 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (A-WaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind

nur standorteinheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.⁴

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Amphibienlaichgebiet F01	Erhaltung von gut besonnten Kleingewässern und Kleinstrukturen als Lebensraum für Pionieramphibien.	Periodische Pflege der Gewässer und ihrer Umgebung, so dass eine lichte Bestockung bestehen bleibt und die Verlandung der Weiher gebremst wird. Aufschiebung des anfallenden Materials auf einzelne Haufen durchsetzt mit Ästen. Nachverdichtung der Gewässer bei permanentem Trockenfallen.	F01

§ 22

Gewässerraumzone
(Überlagerte Zone)

¹ Als Gewässerraumzone wird gemäss § 127 Abs. 1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone⁵ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung⁶ nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt⁷. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

⁴ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

⁵ Gewässerraum vgl. § 127 BauG

⁶ Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

⁷ Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

§ 23

Abstand für Bauten und Anlagen

¹ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fließgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

§ 24

Freihaltezone Hochwasser
(Überlagerte Zone)

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

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

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

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

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

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

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

§ 25

Grund- und
Quellwasserschutzzonen

¹ Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellen- und Grundwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Plan eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen⁸ festgelegt.

3.6 Schutzobjekte

§ 26

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen-/Kulturlandplan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	H	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Geschützter Waldrand	WR01, WR02		Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume, Baumreihen	B	Siedlungs-/landschaftsprägendes Naturrelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

⁸ Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bühl, verfügt am 08. Mai 2012

Schutzzonenreglement für die Quellfassung Tieffurt der Gemeinde Dottikon, verfügt am 12. Oktober 1999 (ragt in das Gemeindegebiet Hendschiken), Grundwasserfassung Brunnmatten & Grundacker Konzession 2022 ausgelaufen

Weiher	G		Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Nutzung und Pflege gemäss Vertrag der Gemeinde mit dem Fischereiverein Lenzburg
--------	---	--	--

§ 27

Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amts wegen oder auf Ersuchen der Eigentümer, ob ein Hochstamm-Obstgarten, der in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten und im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

² Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

³ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Landschaftskommission oder eine ausgewiesene Fachperson zur Stellungnahme auf.

⁴ Die vom Gemeinderat unter Schutz gestellten Hochstamm-Obstgärten von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt und in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten im Bauzonen- und Kulturlandplan zu vermerken.

§ 28

Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan pink bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten ist die Struktur der Bauten zu erhalten. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Bei Ersatzbauten sind die Gebäudestellung, die volumetrische Erscheinung und die Dachform zu übernehmen. Die architektonische Gestaltung muss den bestehenden Siedlungscharakter unterstützen. Zusätzlich zu den formulierten baulichen Massnahmen ist ein Abbruch nur

möglich, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) 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 Für das Objekt (Volumenschutz) mit der Gebäude-Nummer 96 auf der Parzelle Nr. 182 ist für Baugesuche eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erforderlich. Die Bestimmungen von Abs. 2 vorstehend sind nur so weit anwendbar, als sie mit dem Bundesrecht (Art. 23 ff. RPG) vereinbar sind.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Beratung

⁶ Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde die entsprechenden kantonalen Amtsstellen und/oder ausgewiesene Fachpersonen bei und gewährleistet die Mitwirkung der Bauherrschaft. Bauvorhaben sind im Stadium der Projektidee anzuzeigen.

§ 29

Kulturobjekte

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

§ 30

Wiederherstellungspflicht

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

4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Nutzungsziffern

§ 31

Ausnützungsziffer

¹ An die Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.

§ 32

Ausnützungszuschlag bei Wintergärten

¹ Zur Förderung des energiesparenden Bauens können von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Geschossfläche 10 m² in Abzug gebracht werden.

§ 33

Ausnutzungsbonus

¹ In Dorf-, Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen W2 gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnützungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, altersgerechte Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden. Es gelten die Anforderungen für hindernisfreies Bauen im Sinne von § 37 BauV.

4.2 Abstände

§ 34

Strassenabstand bei Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Erfordern die Geländeverhältnisse Stützmauern über 1.8 m Höhe, müssen diese zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gegenüber Gemeindestrassen zurückversetzt werden.

§ 35

Strassenabstand⁹ ¹ Für Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die gleichen Abstände wie für die Gemeindestrassen.

§ 36

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber der Kulturlandgrenze ist für Gebäude ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, für Klein- und Anbauten 2 m.

² Dieser Grenzabstand kann durch einen, mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. In diesem Fall sind Parzellen, die von der Bauzone in das Kulturland hineinreichen, auf der Kulturlandgrenze zu parzellieren.

§ 37

Abgrabungen beim Gebäude ¹ Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bewilligen.

4.3 Arealüberbauung

§ 38

Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen sind in der Zone W2 und WA2 zulässig.

² Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² aufweist. Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

³ Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonen-gemässen Grundordnung:

- a) Die Ausnützungsziffer kann um 15% erhöht werden.
- b) Arealinterne Gebäude- und Grenzabstände können reduziert werden, auch bei Mehrfamilienhäusern.

⁹ Abstände von Gemeinde- und Kantonsstrassen siehe § 111 BauG (für Bauten: 4 m gegenüber Gemeindestrassen, 6 m gegenüber Kantonsstrassen)

c) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden.

⁴ Im Übrigen gilt für Arealüberbauungen § 39 BauV.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 39

Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung bei Baustellen erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 40

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, 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 überwiegende öffentliche Interessen erfordern.

§ 41

Energieeffizienz

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.

5.3 Wohnhygiene

§ 42

Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume, Ausrichtung
der Wohnungen

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

² Für Umbauten gelten ebenfalls die in § 36a BauV geregelten Masse. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat jedoch Ausnahmen bewilligen.

³ 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.

§ 43

Geländer, Brüstungen und
Handläufe

¹ Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich¹⁰.

§ 44

Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräumen

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

¹⁰ Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

5.4 Ausstattung

§ 45

Parkfelder

- ¹ Parkierungsanlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.
- ² Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).
- ³ Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Parkfelder (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 46

Mobilitätskonzept

- ¹ Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplan Horner ist für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
- ² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.
- ³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.
- ⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:
 - monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohner)
 - Bedarfsgerechtes CarSharing-Angebot
 - Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (zum Beispiel Ökobonus)
 - Monitoring/Controlling: Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeit
- ⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der

Überprüfung in der Sondernutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.

⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

§ 47

Garagenvorplätze

¹ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen muss der Garagenvorplatz vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

² Garagenvorplätze, Parkfelder und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

§ 48

Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten¹¹

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 40 291 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

§ 49

Begrünung Strassenräume

¹ Die Strassenräume sollen mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

¹¹ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 40 050 «Grundstückzufahrten» vom 31. August 2019.

² Bei Gebäuden mit Wohnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Parkfelder zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.

³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

⁴ Die Kronenbreite kann an den Grünraum angerechnet werden, sofern eine ausreichend grosse Baumscheibe von mindestens 10 m² zur Verfügung steht.

§ 50

Spielgeräte, Kinderwagen,
Mobilitätshilfen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 51

Spiel-, Aufenthalts- und
Erholungsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 52

Gestaltung öffentlicher
Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 53

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 54

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

² Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen bepflanzte Böschungen zu erstellen.

³ Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

§ 55

Dachgestaltung¹²

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

³ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen

- Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge
- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

6.2 Umweltschutz

§ 56

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 des 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 zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung

¹² Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 57

Materialablagerungen

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

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

§ 58

Siedlungsränder

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

² Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zusätzlich zu den Vorschriften von § 54 Abs. 2 ab 10 m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.

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

§ 59

Lichtemissionen

¹ Aussenbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

² Die in Abs. 1 festgelegten Vorschriften gelten auch für neue Leuchtreklamen. Ausgenommen ist das Gebiet Horner.

³ Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§ 60

Mobilfunkantennen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

² Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.

³ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen

- in erster Priorität in der Arbeitszone
- in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die für technische Zwecke reserviert sind
- in dritter Priorität im übrigen Wohngebiet

erstellt werden. Im übrigen Wohngebiet kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantennen nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in der Arbeitszone nicht möglich ist. Zudem kann im übrigen Wohngebiet eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieses Gebietes bezweckt.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 61

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 Zur fachlichen Beratung bezüglich des Naturschutzes und zur Aufsicht der Schutzzonen und -objekte setzt der Gemeinderat eine Landschaftskommission ein. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommission werden in einem Pflichtenheft festgehalten.

7.2 Gebühren

§ 62

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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 63

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Inkrafttreten

§ 64

Inkrafttreten

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

8.2 Übergangsbestimmungen

§ 65

Übergangsbestimmung

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

8.3 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 66

Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;
- b) der Kulturlandplan vom 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit der seitherigen Änderung.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

Am 29. Mai 2024.

vom Regierungsrat genehmigt

am

Anhang:

Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)

Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2020)

Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt)
(Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 7)

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)

Inventar Nr.	Objekt	Zone	Schutz	Vers. Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)					
DSI-HEK 001	Strohdachhaus	LW	Kant. Denkmalschutz	105	371
Kommunale Schutzobjekte gemäss § 28					
Schmittengässli					
HEK902	Wohnhaus mit angebauter Scheune	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	10/11	938
HEK903	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	14/15	937
HEK904	Wohnhaus	D	Substanzschutz	19	935
	Scheune zu Objekt HEK904	D	Volumenschutz	20/21	935
HEK905	Alte Schmitte	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	23/24	64
Dintikerstrasse					
HEK906	Kleinbauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	34	83
HEK908	Wohnhaus	D	Volumenschutz	59	157
HEK920	Transformatorstation	D	Substanzschutz	143	73
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	58	75
	Bauernhaus	D	Volumenschutz	53	167
	Bauernhaus	D	Volumenschutz	36	137
Dottikerstrasse					
HEK901	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	8/9	939
HEK909	Steinspeicher	D	Substanzschutz	61	925
	Bauernhaus	D	Volumenschutz	29/30	63/62
Hauptstrasse					
HEK910	Wohnhaus	D	Substanzschutz	83	908
HEK911	Wohnhaus	D	Substanzschutz	77	189
HEK912	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	88	204
HEK924	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	82	909
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	198	912
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	67	195
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	122	924
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	63	198
Am Bach					
HEK907	Bauernhaus Scheune	LW	Substanzschutz	50/51	152
Eichhofstrasse					
HEK918	Bauernhaus (Armenhaus)	LW	Substanzschutz für Wohnteil	1	1134
Industriestrasse					
HEK921	Bahnhof	WA3	Substanzschutz	116	1351
Othmarsingerstrasse					
HEK914	Wohnhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil	85	907
Schwarestersstrasse					
HEK925	Bäuerlicher Vielzweckbau	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	98	181
	Bauernhaus	LW	Volumenschutz für Wohnteil	96	182
Ballyweg					
	Bauernhaus	W2	Volumenschutz	7	1001

Schulweg					
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	62	199
Kulturobjekte gemäss § 29					
Grenzsteine					
HEK922A	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Dottikon, östl. Eichhof				
HEK922B	Grenzstein (19. Jh.) Gemeindegrenze zu Dottikon, Äschenried				
HEK922C	Grenzstein (1596?) Gemeindegrenze zu Dottikon, östl. Seckmatten				1338
HEK922D	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Villmergen, südl. Leistnagel				
Brunnen					
K04	Steinbrunnen	LW	2658739 / 1248385		150

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz

(Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Magerwiesen § 19 BNO (Beschlussinhalt)			
M01	Magerwiese & Hecke	2657578 / 1249433	1303
Hecken § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
H01	Hecke am Krebsbach	2658820 / 1248362	113, 118
H02	Hecke, Einzelbäume und Sträucher	2658728 / 1248113	425
H03	Hecke mit Einzelbäumen	2658822 / 1247643	397, 412
H04	Hecke	2658655 / 1247663	386
H05	Hecke, mehrere Einzelbäume	2658335 / 1247710	377, 1132
H06	Hecke	2658939 / 1249252	964
H09	Hecke	2659541 / 1248638	952
H10	Hecke	2659646 / 1248322	1162
Einzelbäume § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
B08	Einzelbaum auf dem Schulhausplatz	2658776 / 1248630	185
B29	Einzelbäume in Heckenform	2659646 / 1249248	753
Weiher § 26 BNO (Beschlussinhalt)			
G03	Mertelacherweiher (Führwehrweiher) inkl. Hecke	2658726 / 1248356	150

Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt)

(Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 7)

Referenzbeispiel Wohn- und Arbeitszone 2

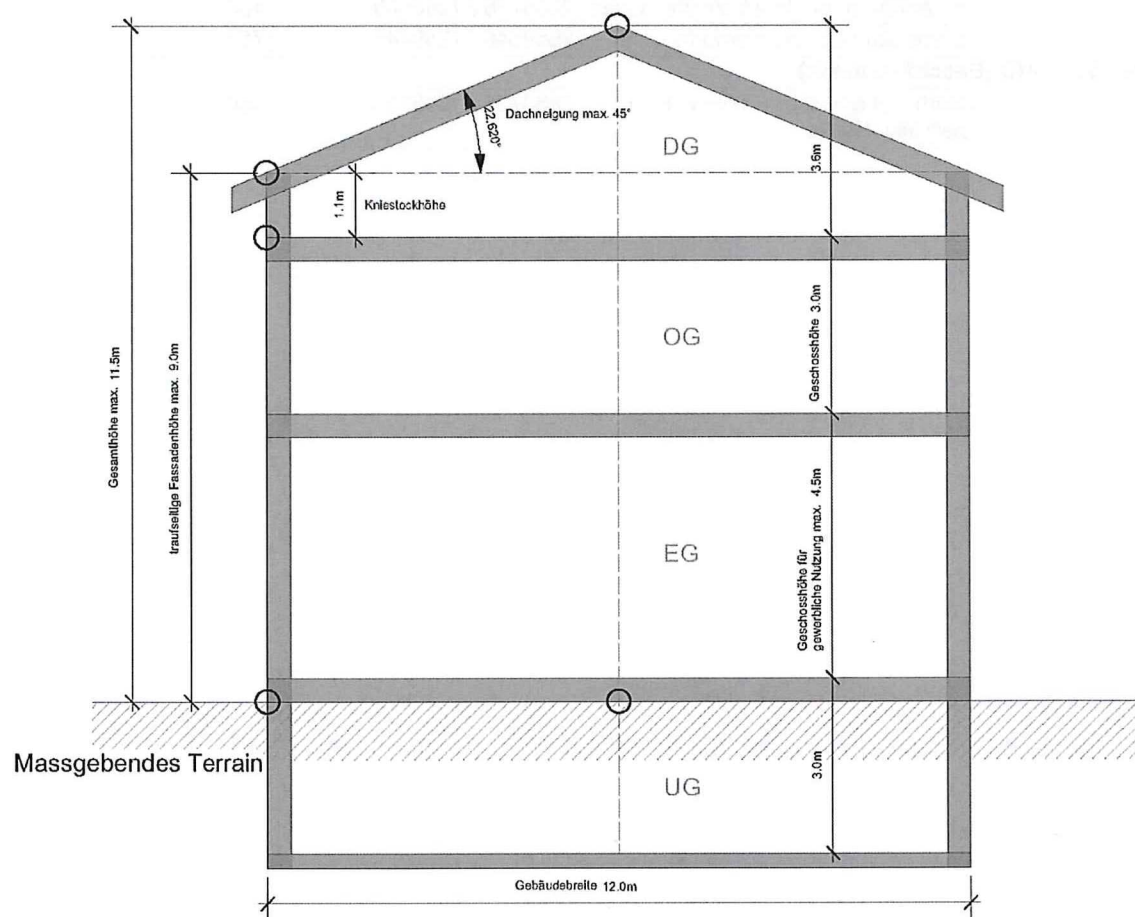
Schemaskizze Gebäudeprofil

Gesamthöhe maximal 11.5m

Fassadenhöhe maximal 9.5m

Dachneigung maximal 45°

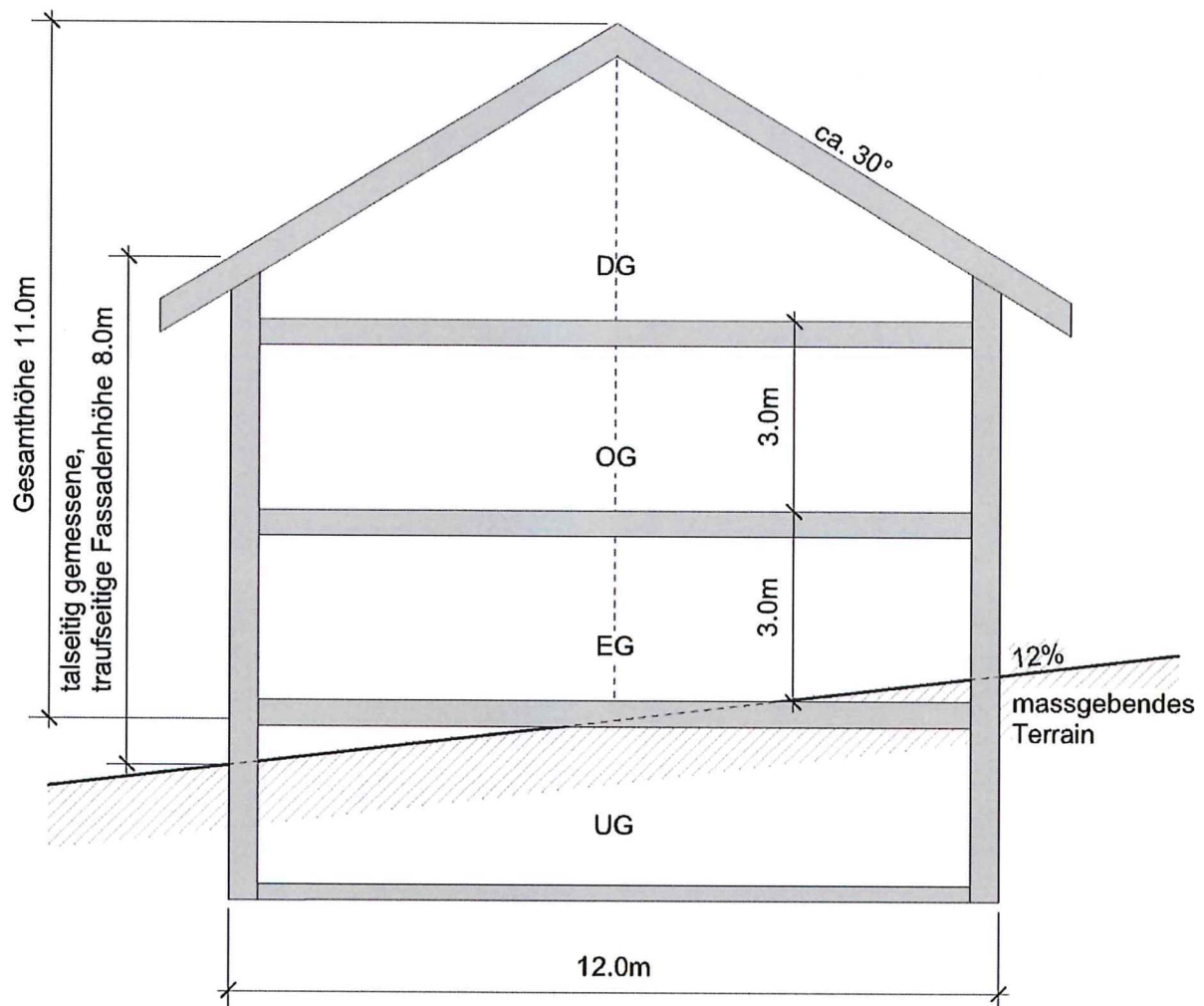
Zone WA2, Satteldach



Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschoss¹³ handelt.

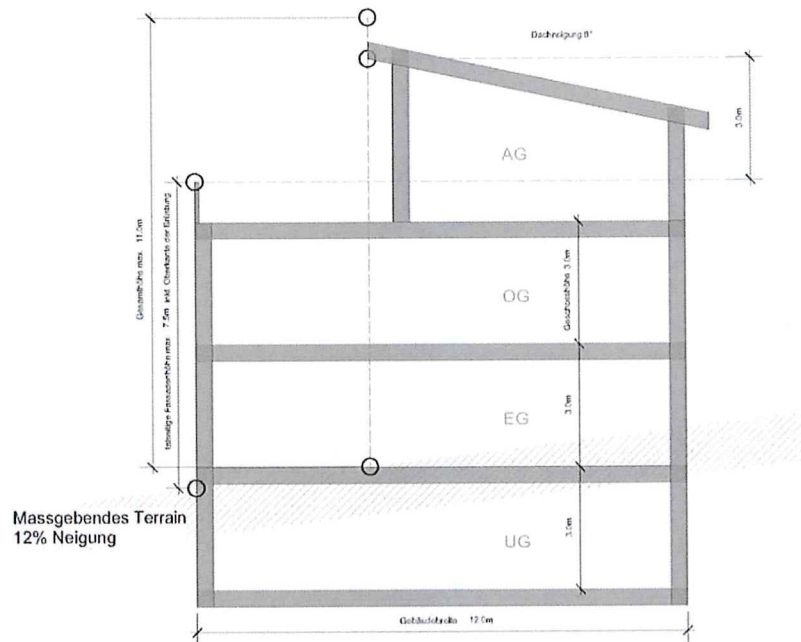
Wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist erhöht sich die Fassadenhöhe um 0.50 m



¹³ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

Für Gebäude mit Attikageschoss am Hang gilt die Fassadenhöhe talseitig.

Wird eine Brüstung erstellt, wird diese zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet und die Fassadenhöhe erhöht sich um 1 m.



Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.

