

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom 8. August 2023

Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023

Öffentliche Auflage vom 18. August 2023 bis 18. September 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2024

Gemeindeammann:



Katharina Engeler

Gemeindeschreiber:



Stefan Herzog

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-000438 vom 30. April 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 18. Juni 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	5
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5
2	Raumplanung	6
2.1	Planungsgrundsätze	6
§ 3	Kommunale Planungsgrundsätze	6
2.2	Erschliessungs-und Gestaltungspläne	6
§ 4	Erschliessungsplanpflicht	6
§ 5	Gestaltungsplanpflicht	7
§ 6	Gestaltungsplangebiet «Lenzburgerstrasse / Rietenberg»	7
2.3	Weitere Planungsinstrumente	7
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	7
§ 8	Festlegung Mehrwertabgabesatz	8
3	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
§ 9	Bauzonen	9
§ 10	Einfamilienhauszone E	10
§ 11	Einfamilienhauszone am Hang EH	10
§ 12	Wohnzone 2-geschossig	10
§ 13	Dorfzone	10
§ 14	Wohn- und Arbeitszone 2 WA2	12
§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
§ 16	Grünzone	13
3.2	Landwirtschaftszonen	13
§ 17	Landwirtschaftszone	13
§ 18	Bauten in der Landwirtschaftszone	13
§ 19	Speziallandwirtschaftszone	13
§ 20	Aufforstungszone	14
3.3	Schutzzonen	14
§ 21	Naturschutzzone im Kulturland	14
3.4	Überlagerte Schutzzonen	15
§ 22	Landschaftsschutzzone	15

§ 23	Naturschutzzone Wald	16
§ 24	Spezialzone	16
§ 25	Gewässerraumzone / Gewässerraum (GR)	17
§ 26	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	17
§ 27	Grund- und Quellwasserschutzzonen	17
§ 28	Wildtierkorridor	18
3.5	Schutzobjekte	18
§ 29	Naturobjekte	18
§ 30	Waldränder	19
§ 31	Bauten und Objekte mit Substanzschutz	19
§ 32	Kulturobjekte	20
§ 33	Widerherstellungspflicht	20
4	Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern	21
4.1	Nutzungsziffern	21
§ 34	Ausnutzungsziffer	21
§ 35	Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten	21
§ 36	Generationengerechtes Wohnungsangebot	21
§ 37	Nutzungsbonus	22
4.2	Arealüberbauung	22
§ 38	Arealüberbauung	22
4.3	Abstände	22
§ 39	Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen	22
§ 40	Abstand gegenüber dem Kulturland	23
5	Bauvorschriften	24
5.1	Technische Bauvorschriften	24
§ 41	Allgemeine Anforderungen	24
§ 42	Energieeffizienz	24
5.2	Wohnhygiene	24
§ 43	Ausrichtung der Wohnungen	24
§ 44	Raummasse und Aussensitzplätze	24
§ 45	Geländer, Brüstungen und Handläufe	25
§ 46	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume	25
5.3	Ausstattung	25
§ 47	Parkierungsanlagen	25
§ 48	Garagenvorplätze	25

§ 49	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	26
§ 50	Begrünung Strassenräume	26
§ 51	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern	26
§ 52	Ausstattung bei Mehrfamilienhäusern	26
6	Schutzvorschriften	27
6.1	Ortsbild und Denkmalpflege	27
§ 53	Allgemeine Anforderungen	27
§ 54	Dachgestaltung	27
§ 55	Aussenraumgestaltung	28
§ 56	Materialablagerungen	28
6.2	Umweltschutz	29
§ 57	Einwirkungen	29
§ 58	Siedlungsränder	29
§ 59	Mobilfunkantennen	29
7	Vollzug und Verfahren	31
7.1	Zuständigkeit	31
§ 60	Zuständigkeit	31
§ 61	Gebühren	31
7.2	Vollzugsrichtlinien	31
§ 62	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	31
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	32
8.1	Übergangsbestimmung	32
§ 63	Übergangsbestimmung	32
8.2	Inkrafttreten	32
§ 64	Inkrafttreten	32
8.3	Aufhebung bisherigen Rechts	32
§ 65	Aufhebung bisherigen Rechts	32
Anhang 1:	Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021)	32
Anhang 2:	Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)	33
Anhang 3:	Schemaskizze (Informationsinhalt) (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 8)	34

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Kommunale
Planungsgrundsätze

¹ In Anwendung dieser BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten.

- Bewahrung des baulichen Erbes und des ländlich geprägten Charakters des Ortsbildes unter Einbezug des Aussenraumes.
- Innenentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudetypologie und der bisherigen Siedlungsentwicklung.
- Bewahrung der starken Verzahnung des Freiraumes in der Ebene und der Durchblicke zwischen der Siedlung entlang der Hauptstrasse und am Hang.
- Das Kulturland dient der landwirtschaftlichen Produktion, der Erholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine naturnahe Landwirtschaft soll gefördert werden.
- Die Strassenräume sind siedlungsorientiert, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- Ammerswil setzt sich für eine erhöhte Verkehrssicherheit auf den Haupt- und Quartierstrassen sowie Massnahmen zur Eindämmung des Durchgangsverkehrs ein. Die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- Ammerswil fördert Vorhaben, welche dem Wohnen im Alter dienen.
- Der klimagerechten Siedlungsentwicklung ist bei Bauten, Anlagen, Frei- und Strassenräumen ein hoher Stellenwert beizumessen.

2.2 Erschliessungs-und Gestaltungspläne

§ 4

Erschliessungsplanpflicht

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

² Auf den Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugesuches die bauliche Entwicklung der gesamten Fläche (insbesondere der Erschliessung) aufgezeigt wird.

§ 5

Gestaltungsplanpflicht ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

§ 6

Gestaltungsplangebiet
«Lenzburgerstrasse /
Rietenberg» ¹ Für das Gestaltungsgebiet «Lenzburgerstrasse / Rietenberg» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gemeinsame Erschliessung von der Lenzburgerstrasse
- Orientierung der Gebäudeerschliessung zum Strassenraum
- Parzellenübergreifendes Richtprojekt für Gebäude und Umgebung als Grundlage für den Gestaltungsplan
- Hohe Anforderung an die Einordnung ins Ortsbild mit Fassung des Strassenraumes
- Gute Einpassung der Gebäude in die Topographie und in die Umgebung
- Terrassenhäuser werden ausgeschlossen
- Überwiegende naturnahe Umgebungsgestaltung, die den Bezug zum renaturierten Strübibach herstellt
- Von den in § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 13 Abs. 5, 6, 7, 9, 12 und 13 festgelegten Vorschriften zur Gestaltung darf nicht abgewichen werden.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

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

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

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

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

§ 8

Festlegung
Mehrwertabgabesatz

1 Die Gemeinde legt für Einzonungen einen Mehrwertabgabesatz von 25% fest.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 9

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Ausnutzungsziffer max.	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstände	Empfindlichkeitsstufe ¹	Zonenvorschriften
						klein		
Einfamilienhauszone	E	0.35	6.50	9.50	20.00	4.00	II	§ 10
Einfamilienhauszone am Hang	EH	0.30	6.50	9.50	20.00	4.00	II	§ 11
Wohnzone 2	W2	0.45	7.00	10.50	25.00	4.00	II	§ 12
Dorfzone	D	0.70*	8.50*	13.50*	-	-	III	§ 13
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.70 ² 0.50	7.00	12.00	25.00	4.00	III	§ 14
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	-	-	-	-	III	§ 15
Grünzone	GF	-	-	-	-	-		§ 16

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

⁴ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig.
- Für Gebäude am Hang gelten entsprechend der Hangneigung die folgenden Zuschläge zur Fassadenhöhe: > 10% Zuschlag FH +0.50 m ab > 20% Zuschlag FH +1 m.

⁵ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Für Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine Abgrabung bis zu 6 m

¹ ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

² Ausnutzung bei Mischnutzung 0.70, bei Wohnnutzung 0.50

Breite zulässig, auch wenn dies mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ist. Bei Abgrabungen am Hang, welche von der Ausnahmeregelung gemäss Abs. 5 Gebrauch machen, ist kein Hangzuschlag gemäss Abs. 4 zulässig.

⁶ Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig

⁷ In der Dorfzone sowie in der Wohn- und Arbeitszone dürfen gewerblich genutzte erste Vollgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.

§ 10

Einfamilienhauszone E

¹ Die Einfamilienhauszone E ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser.

² Nicht störende Betriebe (siehe § 15c Abs. 1 BauV) sind gestattet.

§ 11

Einfamilienhauszone am Hang EH

¹ Die Einfamilienhauszone am Hang ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt.

² Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung (Einliegerwohnung) von max. 2¹/₂ Zimmern ist erlaubt.

³ Die Hauptfirstrichtung ist in der Regel hangparallel.

⁴ Nach Süden exponierte Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁵ Hangsicherungen sind im Grünverbau auszuführen.

⁶ Bei der Umgebungsgestaltung müssen Bäume, Obstbäume oder Feldgehölze berücksichtigt werden.

⁷ Nicht störende Betriebe sind gestattet.

§ 12

Wohnzone 2 W2

¹ Die Wohnzone W2 ist bestimmt für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohnungen.

² Nicht störende Betriebe sind gestattet.

§ 13

Dorfzone

¹ Die Dorfzone D umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist zu erhalten. Der Charakter darf durch Neu- und Umbauten weiterentwickelt, aber nicht beeinträchtigt werden.

Nutzung	<p>² Eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft ist erwünscht. Glashäuser und begehbare Folientunnel für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung sind nicht zulässig.</p> <p>³ Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>⁴ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden.</p>
Dachformen	<p>⁵ Für Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° erlaubt.</p>
Dacheinschnitte	<p>⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>⁷ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.</p>
Bestehende Bauten / Wiederaufbau	<p>⁸ Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Der Abbruch und Wiederaufbau ist, auf der bisherigen Grundfläche mit gleicher Fassaden- und Gesamthöhe, in zu begründenden Ausnahmen möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Das gilt insbesondere für alle Bauten entlang der Henschiker- und Lenzburgerstrasse.</p>
Eingliederungspflicht	<p>⁹ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung sein. Insbesondere gilt dies für alle Bauten entlang der Henschiker- und Lenzburgerstrasse.</p>
Bauweise	<p>¹⁰ Der Gemeinderat kann eine geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.</p>
Solaranlagen	<p>¹¹ Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.</p>
Freiräume	<p>¹² Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen.</p>
Umgebung	<p>¹³ Der Umgebungsplan ist bei Neu- und Umbauten Bestandteil der Baueingabe. Im Umgebungsplan sind Terrainanpassungen an Nachbargrundstücke festzuhalten.</p>

Parzelle 100

¹⁴ Auf der Parzelle 100 ist für wesentliche Änderungen oder einem Neubau im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Fenster von lärmempfindlichen Räumen eine Gesamtdämpfung von 10 dB(A) gegenüber der Kantonsstrasse K 376 aufweisen.

Beratung /
Projektanmeldung

¹⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes. Zur Gewährung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden, insbesondere gilt dies für alle Bauten entlang der Hendschiker- und Lenzburgerstrasse.

§ 14

Wohn- und Arbeitszone 2
WA2

¹ Die Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 ist bestimmt für Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Die für Wohnungen genutzten Geschossflächen dürfen eine Ausnützung von max. 0.50 nicht überschreiten. Die Ausnützung für Mischnutzungen beträgt max. 0.70.

³ In der WA2 Zone entlang der Lenzburgerstrasse sind die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen.

§ 15

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. Die OeBA Zone „Schulhaus“ ist nur für Schule, Freizeit- und Erholungsflächen mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt. Die OeBA Zone "Spycher" dient als Begegnungsort (Festplatz, historischer Ort) mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen.

² Das mit einer Schraffur im Bauzonenplan überlagerte Gebiet rund um die Kirche ist nur für Anlagen und dazugehörige Kleinbauten bestimmt.

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

§ 16

Grünzone

¹ Die Grünzone GF im Bereich des Strübibach (Parzelle Nr. 81, 375 & 213) und am Krebsbach (Parzelle Nr. 551) dient dem Gewässerschutz.

² Die Grünzonen sind von allen nicht dem Schutzzweck dienenden Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³ Die Grünzone Parzelle Nr. 105 dient der Gartennutzung dem Aufenthalt und der Erholung. Die dazu notwendigen Anlagen (Wege, Spielgeräte, Gartenbänke) sind zulässig.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone

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

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

³ Im Gebiet Moos sind keine Glashäuser und begehbare Folientunnel zulässig.

§ 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 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse (ohne Tierhaltung) dienen.

² Die maximale Gesamthöhe der Gewächshäuser beträgt 5.50 m.

³ Um einen optimalen Sichtschutz zu gewährleisten, sind die Anlagen mit einer genügenden Einpflanzung (Hecken, Sträucher, Bäume) zu versehen. Die verschiedenen Aspekte wie notwendige Belichtung bzw. Sonneneinstrahlung, Windschutz, Betriebsabläufe etc. sind jedoch dabei zu berücksichtigen. Die notwendigen Massnahmen sind in einem verbindlichen Umgebungs- und Bepflanzungsplan festzulegen und mit dem Baugesuch einzureichen.

⁴ Die Bauvorschriften richten sich im Übrigen nach § 18.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 20

Aufforstungszone

¹ Das im Kulturlandplan als Aufforstungszone bezeichnete Gebiet auf der Parzelle 51 im Gebiet Choloch muss gemäss Verfügung in der Rodungsbewilligung vom 19. August 1982 inkl. Änderungen³ wieder aufgeforstet werden.

² Das im Kulturlandplan als Aufforstungszone bezeichnete Gebiet auf der Parzelle 314 dient der Wiederaufforstung und der späteren Integration in die bestehende Waldfläche.

3.3 Schutzzonen

§ 21

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte

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, Düngung, 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, das freie Laufenlassen von Hunden.

³ Rodungsbewilligung vom 19. August 1982, geändert am 24. April 1990, am 21. November 1997, am 21. März 2001, am 7. Juni 2012 und am 14. März 2019

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 ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feuchtwiesen	F01	Erhaltung schutzwürdiger Pflanzen und Tiergemeinschaften	Keine Düngung / regelmässiger Rückchnitt von Sträuchern, keine Beweidung
Magerwiesen	M01-M05, M07, M09	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese; keine Düngung, Beweidung im Herbst, Ausnahme M02 / M09 ganzjährige Weide
Arten- und strukturenreiche Wiese «Strüubi»	S01	Arten- und strukturenreichen Lebensraum erhalten und entwickeln	Erhalten von Bereichen mit unterschiedlichen Standorteigenschaften (Rohboden, Terrainmodellierung); fachgerechte Pflege der Obstgehölze; Verzicht auf Düngemittel, Insektizide und Herbizide; Anlegen und Erhalten von Kleinstrukturen wie Asthaufen, Steinhaufen und dergleichen. Kleinflächige, wenige, naturnahe angelegte Ausstattungen, die dem Aufenthalt oder der kleinmassstäblichen Gartennutzung dienen, sind zulässig; neue Anlagen sind jedenfalls bewilligungspflichtig.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten 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 (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen 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 und öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 23

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzudeuten (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

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.

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

§ 24

Spezialzone

¹ Die Spezialzone SZ ist der Landwirtschaftszone überlagert und dient der Gliederung des Siedlungsgebietes mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie der der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach der Landwirtschaftszone.

³ Verboten ist das Erstellen von Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind: Bienenhäuschen, Weide und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, Wasserspeicher auf den Parzellen Nrn. 93, 99 und 179, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich,

Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches.

§ 25

Gewässerraumzone /
Gewässerraum (GR)

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone⁴ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone beziehungsweise des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung⁵ nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

⁴ Die Ufervegetation ist geschützt.⁶ Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 26

Abstand für Bauten und
Anlagen gegenüber
Gewässern

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

§ 27

Grund- und
Quellwasserschutzszonen

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 Schutzzonenreglementen⁷ festgelegt.

⁴ Gewässerraum vgl. § 127 BauG

⁵ Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

⁶ Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

⁷ Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Studenmatten und Quellwasserfassung Strübi, verfügt am 05.07.2022

Schutzzonenreglement für die Quellwasserfassungen Wildenstein, Schützenmeister, Kehlmatte, Berg I und II, verfügt am 17.08.2016

Wildtierkorridor

§ 28

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

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

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

3.5 Schutzobjekte

Naturobjekte

§ 29

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen-/ Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	H01-H04, H06, H10-H24	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Artenreichtum • Windschutz • Siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Sichtschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten, keine Rodung • periodisch zurückschneiden und verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge abschnittsweise auf den Stock setzen • vorgelagerter Pufferstreifen von 3.00 m Breite • Teilweise Artenzusammensetzung verbessern • Im Bereich der Intensivlandwirtschaftszone ist entlang dem Krebsbach der heutige Anteil an Bäumen und Sträuchern zu pflegen und zu erhalten. • Durch natürlichen Abgang entstandene Lücken in der Hecke sind durch andere Baum- bzw. Straucharten zu ersetzen, um die Vielfalt und Zusammensetzung der Arten nach und nach zu verbessern.

Einzelbäume	B02-B05	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen, Standortverschiebung in begründeten Fällen gestattet • Fällen ist bewilligungspflichtig
Weiherr	F02	<ul style="list-style-type: none"> • Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Amphibien- laichgebiete	F04, F05	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von gut besonnten Kleingewässern und Kleinstrukturen als Lebensraum für Pionieramphibien 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodische Pflege der Gewässer und ihrer Umgebung, so dass eine lichte Bestockung bestehen bleibt und die Verlandung der Weiherr gebremst wird. • Aufsichtung des anfallenden Materials auf einzelne Haufen durchsetzt mit Ästen.

§ 30

Waldränder

¹ Die Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen. Zur Erhaltung beziehungsweise zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen und zu erhalten.

§ 31

Bauten und Objekte
mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rosa bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, 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 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

³ 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.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 32

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte K03, K04 und K06 (Brunnen und Quellfassungen) und AMM908 (Glocke) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte K01, K02 & K08 (Brunnen) sind lediglich in ihrer Funktion und ihrem Standort geschützt. Der Gemeinderat kann bei Abbruch und Wiederaufbau in begründeten Fällen Standortverschiebungen gestatten.

§ 33

Widerherstellungspflicht

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

4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Nutzungsziffern

§ 34

Ausnutzungsziffer

¹ An die Ausnutzungsziffer werden die Flächen in Dach-, und Untergeschossen nicht angerechnet.

§ 35

Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten

¹ Zur Förderung des energiesparenden Bauens können folgende Flächen von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Geschossfläche in Abzug gebracht werden:

- Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern die ersten 20 m² pro Gebäude
- Bei Drei- und Mehrfamilienhäusern die ersten 6 m² pro Wohnung

§ 36

Generationengerechtes Wohnungsangebot

¹ 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 die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

² Es gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnutzungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, hindernisfreie Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden. Es gelten die Anforderungen für hindernisfreies Bauen im Sinne von § 37 BauV.

³ Der Gemeinderat kann auf Antrag in speziellen Fällen an geeigneter, zentraler, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage in den Wohnzonen W2 und Einfamilienhauszone max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude sowie eine erhöhte Ausnutzungsziffer um 0.1 zulassen. Es muss ein vertraglicher Nachweis erbracht werden, dass die Wohnungen dem Wohnen im Alter dienen und die Anforderungen für hindernisfreies Bauen im Sinne von § 37 BauV eingehalten werden. Der Ausnutzungsbonus darf nicht mit weiteren Boni gemäss BNO und BauV kombiniert werden.

§ 37

Nutzungsbonus

¹ Wird innerhalb der Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszone durch Neu- und Umbauten auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mehr als 1'000 m², ein differenzierter Wohnungsmix mit ebenfalls kleineren 2.5 / 3.5 Zimmer Wohnungen geschaffen, erhöht sich die zulässige Ausnützung um 0.05. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

4.2 Arealüberbauung

§ 38

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen W2 und Einfamilienhauszone E sowie Wohn- und Arbeitszone WA2 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² aufweist. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen kann von der zonengemässen Bauweise gemäss § 39 Abs. 4 BauV abgewichen werden. Die Fassaden- und Gesamthöhe nach § 9 BNO sind auch bei Arealüberbauungen in allem Bauzonen einzuhalten.

4.3 Abstände

§ 39

Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch

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.

§ 40

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten und bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand auf Grundlage eines Dienstbarkeitsvertrages bis auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

² Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

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

§ 45

Geländer, Brüstungen und Handläufe

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

§ 46

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume

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

5.3 Ausstattung

§ 47

Parkieranlagen⁸

¹ Parkieranlagen sollen zusammengefasst, sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Abstellplätze 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 Abstellplätze (exklusive Besucher- und Kundenparkfelder) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 48

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.

⁸ Parkfelderanzahl und Gestaltung der Parkieranlagen sind in den kantonalen Erlassen geregelt (Gemäss §§ 43 und 44 BauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) zu beachten.

- § 49**
- Ein- und Ausfahrten, Zufahrten⁹
- 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 Richtlinie VSS 40 291 vom Dezember 2021.
- § 50**
- Begrünung Strassenräume
- ¹ Die Strassenräume sollen mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.
- ² Bei Gebäuden mit Wohnungen im ersten Vollgeschoss ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Die Kronenbreite kann an die Grünfläche angerechnet werden, sofern eine ausreichend grosse Baumscheibe von mindestens 10m² zur Verfügung steht. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt sind.
- ³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.
- § 51**
- Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern
- ¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat 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.
- § 52**
- Ausstattung bei Mehrfamilienhäusern
- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, von aussen direkt zugängliche und abschliessbare, Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelo), Kinderwagen, Mobilitätshilfen und dergleichen sowie Plätze für Container (Kehricht und Grünabfälle) vorzusehen.

⁹ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm 40 050 «Grundstückzufahrten» vom 31. August 2019.

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 unter Einbezug von Fachgutachten oder des Gestaltungsbeirates.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 54

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung aller Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Es ist auf Nachbarbauten und auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Bei Gebäuden sind nur Steildächer mit Ziegeln oder Schiefer gestattet.

² Die Neigung der Dachflächen für Gebäude soll in der Regel zwischen 20° und 45° liegen (Dorfzone 35° bis 45°).

³ Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung bei Klein- und Anbauten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

⁴ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

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

- Dachaufbauten dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge

- Alle Dachaufbauten müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 55

Aussenraumgestaltung

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

² Die Aussenraum- und Umgebungsarbeiten bilden einen integrierenden Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind innert einem Jahr nach Abnahme der Gebäude auszuführen.

³ 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.

⁴ Bestehende Baum- und Gebüschgruppen sollen erhalten bleiben.

⁵ Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische¹⁰ Pflanzen zu verwenden. Schottergärten sind zu vermeiden.

§ 56

Materialablagerungen

¹ Baubewilligungspflichtige Ablagerungen für die Dauer von mehr als 2 Monaten, insbesondere von Baumaterial, Baumaschinen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Der daraus resultierende Verkehr darf die Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigen.

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.

¹⁰ Pflanzen deren natürliches Verbreitungsgebiet sich in der jeweiligen Region der Schweiz befindet. Bei Gärtnereien aus Baumschulen in der Region können einheimische, regionaltypische Pflanzen bezogen werden.

6.2 Umweltschutz

§ 57

Einwirkungen

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

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

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.

§ 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 § 39 Abs. 3 ab 10m Länge und 1.5m Höhe zu gliedern.

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

§ 59

Mobilfunkantennen

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

² Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der OeBA und in der WA2

erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantennen nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich

ist. Zudem kann in den Wohnzonen (E, EH, W2 und D) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieses Gebietes bezweckt.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 60

Zuständigkeit

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

§ 61

Gebühren

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

Fachgutachten

² Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

- a) Das Ortsbild berührt wird;
- b) Ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;

Der Gutachter ist nach Anhörung der Beteiligten vom Gemeinderat zu bestimmen.

7.2 Vollzugsrichtlinien

§ 62

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 63

Übergangsbestimmung

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

8.2 Inkrafttreten

§ 64

Inkrafttreten

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

8.3 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 65

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- a) Bauzonen- und Kulturlandplan vom 18. Dezember 2003
- b) Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 18. Dezember 2003

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

.....

Genehmigung durch den Aargauer Regierungsrat am

.....

Anhang

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / NR	Parzellennr. / Assek.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)			
AMM001	Ev.-ref. Pfarrkirche (12.-17.Jh.)	Hendschikerstrasse	248 / 52
AMM002	Ev.-ref. Pfarrhaus (1783)	Hendschikerstrasse	248 / 47
AMM003	Pfrundspeicher (1685)	Hendschikerstrasse	104 / 51
AMM004	Kirchhof, Ökonomiegebäude	Hendschikerstrasse	248 / 48, 49, 50
Kommunale Objekte mit Substanzschutz § 31			
AMM901	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (17./18.Jh.)	Dorfplatz 3	233 / 32
AMM903	Doppelscheune (1789)	Dintikerstrasse 5.1, 3.1	254,251 / 64A, 64B
AMM904	Doppelwohnhaus (1792)	Dintikerstrasse 1, 3	253, 251 / 63A, 63B
AMM905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1870=)	Lenzburgerstrasse 4	93 / 27, 28
AMM906	Bäuerlicher Vielzweckbau (1878)	Geissbühlstrasse 2	243 / 38
AMM907	Bäuerlicher Vielzweckbau (1860)	Lenzburgerstrasse 15	206 / 11
AMM909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (17./18. Jh.)	Strübistrasse 13	226 / 17
AMM910	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (19. Jh.)	Lenzburgerstrasse 18a u. 18	84 / 5, 6, 340
AMM911	Bäuerlicher Vielzweckbau (18./19. Jh.)	Hendschikerstrasse 3	100 / 44
AMM912	Kleinbauernhaus (1895)	Strübistrasse 10	215/15
Kulturobjekte gemäss § 32			
AMM908	Glocke		248
K01	Brunnen	Rohracher	139
K02	Brunnen	Schulanlage Heumatten	136
K03	Brunnen	Kirchhof	248
K04	Brunnen, Quelfassung	Berg	41
K06	Brunnen	Dorfplatz	346
K08	Brunnen	Choloch	320

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2020)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Magerwiesen, artenreiche Wiesen (§ 21 BNO)			
M01	Wiesenfuchsschwanz-Matte im Übergang zur Fromentalwiese Chräbsmatten	2658808 / 1247470	188
M02	2-Schnitt-Magerwiese Büel / Heumatten	2658705 / 1247423	177, 185
M03	2-Schnitt-Magerwiese Zilrain	2658023 / 1247374	123, 124
M04	2-Schnitt-Magerwiese Rohrachter	2658094 / 1247366	130, 138, 139
M05	Fromentalwiese Lefimatt	2658525 / 1247094	173
M07	Fettwiese Rebrain	2657814 / 1247061	68
M09	Stark vergandete Magerwiese Rebrain	2657624 / 1246952	61, 62
Feuchtwiesen und Weiher (§ 21 und § 29 BNO)			
F01	Feuchtwiese Haldenmatten	2658624 / 1247065	172, 173
F02	Weiher Teuftel	2658091 / 1246687	234
F03	Weiher Strüübi	2657870 / 1246481	218
F04	Weiher Buechrain	2657614 / 1245776	320
F05	Feuchte Mulden Choloch	2657537 / 1245660	320
Hecken und Feldgehölze (§ 29 BNO)			
H01	Ufergehölz Krebsbach	2658630 / 1247355	143, 356, 382,
H02	Hecke Herrliberg	2658789 / 1247394	189, 360
H03	Hecke, Feldgehölz Chisacher	2658113 / 1247553	126
H04	Feldgehölz Banacher	2657863 / 1247435	113
H06	Hecke Zilrain	2658012 / 1247326	123
H10	Hecke Rebrain	2657811 / 1247049	68
H11	Hecke Rebrain	2657700 / 1246949	500
H12	Hecke Rebrain	2657596 / 1246951	61, 561, 562, 563, 330
H13	Hecke Schooren	2657545 / 1246885	61
H14	Ufergehölz Stadtbach (Holzmatten)	2657106 / 1246758	31, 34, 35, 37
H15	Hecke Holzmattenhübel	2657357 / 1246663	318
H16	Ufergehölz Stadtbach (Chääle)	2657349 / 1246290	1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 25, 26
H17	Hecke Elber	2657654 / 1246683	77
H18	Feldgehölz Strauacher	2657745 / 1246645	212
H19	Hecke Teuftel	2658095 / 1246681	234
H20	Hecke Zimberhübel	2658189 / 1246682	237, 241
H21	Ufergehölz Strübibach	2657864 / 1246455	217, 218, 219
H22	Hecke Strüübi	2657919 / 1246464	221
H23	Hecke Tannerhübel	2658049 / 1246500	349
H24	Hecke Leigrüppel	2658359 / 1246568	275
Einzelbäume (§ 29 BNO)			
B02	Baumgruppe Kirchhof	2658160 / 1246981	248
B03	Einzelbaum Rebrain	2657574 / 1246945	61
B04	Einzelbaum Dorfplatz	2658051 / 1246788	46
B05	Einzelbaum Parkplatz Kirche	2658242 / 1247004	248

