

Gemeinde Döttingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 10. Januar 2013

rechtskräftige BNO

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-001244 vom 25. Oktober 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 8. Januar 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung BNO,
Umsetzung Gewässerräume und weitere kleinere Anpassungen

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

Stand: 7. August 2025 / Genehmigung

Mitwirkung vom:

29. August 2022 bis 27. September 2022

Vorprüfungsbericht vom:

20. Juni 2023

Öffentliche Auflage vom:

13. November 2023 bis 12. Dezember 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 4. Juni 2025

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

§ 7

Kernzone
K

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte (auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche), Restaurants und Wohnungen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 8

Dorfzone
D

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten entlang der Haupt-, Surbtal- und Poststrasse nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 12

Arbeitszone
A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig. Wohnungen sind, unter Vorbehalt von Abs. 4, nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 13

Arbeitszone
A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit starken Störungen (Emissionen) sind nur in diesen Zonen zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Zone A2/IV/14 zwischen Aaretalstrasse und Bahnlinie sind keine Wohnungen zugelassen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind mit Ausnahme von Abs. 4 nur als Nebennutzungen von ortsansässigen Betrieben sowie ohne übermässiges Verkehrsaufkommen bis max. 300 m² zulässig.

⁴ In der A2/III/351mÜM sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt höchstens 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Davon dürfen max. 1'500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, die restlichen Flächen nur für Güter des aperiodischen Bedarfs genutzt werden. Neue Verkaufsnutzungen, welche das Kontingent von 3'000 m² Nettoladenfläche beanspruchen, müssen eine gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung, eine flächensparende Nutzung und Parkierung sowie eine genügende Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes ausweisen. Der Gemeinderat zieht zur Erreichung dieser Anforderungen externe Fachleute bei.

§ 7

Kernzone K

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte (auch mit mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche - Nettoladenfläche), Restaurants und Wohnungen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 8

Dorfzone D

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) sind zulässig. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten entlang der Haupt-, Surbtal- und Poststrasse nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 12

Arbeitszone
A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) zulässig. Wohnungen sind, unter Vorbehalt von Abs. 4, nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 13

Arbeitszone
A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit starken Störungen (Emissionen) sind nur in diesen Zonen zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Zone A2/IV/14 zwischen Aaretalstrasse und Bahnlinie sind keine Wohnungen zugelassen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind mit Ausnahme von Abs. 4 nur als Nebennutzungen von ortsansässigen Betrieben sowie ohne übermässiges Verkehrsaufkommen bis max. 300 m² zulässig.

⁴ In der A2/III/351mÜM sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt höchstens 3'000 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) zugelassen. Davon dürfen max. 1'500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, die restlichen Flächen nur für Güter des aperiodischen Bedarfs genutzt werden. Neue Verkaufsnutzungen, welche das Kontingent von 3'000 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) beanspruchen, müssen eine gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung, eine flächensparende Nutzung und Parkierung sowie eine genügende Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes ausweisen. Der Gemeinderat zieht zur Erreichung dieser Anforderungen externe Fachleute bei.

§ 21

Naturschutzzonen
Kulturland

4 Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzone	- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen	- Verjüngung der Gehölze, periodisches Auslichten - fachgerechte Unterhalt und Pflege
Zone artenreiche Heuwiese	- Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Uferschutzzonen / -streifen	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante ist extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 25 BNO)

§ 21

Naturschutzzonen
Kulturland

4 Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzone	- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen	- Verjüngung der Gehölze, periodisches Auslichten - fachgerechte Unterhalt und Pflege
Zone artenreiche Heuwiese	- Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Uferschutzzonen / —	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- <u>gemäss Art. 41c GSchV</u>

§ 24a

Gewässerraumzone

1 Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.

§ 24b

Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb Bauzone

1 Bei 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 GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

Gewerbe	§ 30
	¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 2 BNO, als stark störend.
Benützung von Privateigentum	§ 37
	¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen. ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen. ⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
Zulässigkeit / Minimale Flächen	§ 36
	¹ Arealüberbauungen nach § 39 BauV sind in den Zonen K, W4, W3, W2, WH und WA zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalmasse aufweist: - Zone K, W4, W3, WA: 3'000 m² - Zone W2, WH: 2'000 m²
Erhöhung Fassadenhöhe	² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden.
Ausnützungsbonus	³ Eine Kumulierung des Ausnützungsbonus gemäss § 39 Abs. 4 BauV und des Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 2 BauV ist nicht zulässig.

Gewerbe	§ 30
	¹ <u>___</u> (aufgehoben, neu gilt §15c BauV) ² <u>___</u> (aufgehoben, neu gilt §15c BauV) Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 2 BNO, als stark störend.
Benützung von Privateigentum	§ 37
	¹ <u>___</u> (aufgehoben, es gilt § 110 Abs. 1d BauG / § 19 Abs. 3 BauV) ² <u>___</u> (aufgehoben, es gilt § 110 Abs. 1d BauG / § 19 Abs. 3 BauV) ³ <u>___</u> (aufgehoben, es gilt § 110 Abs. 1d BauG / § 19 Abs. 3 BauV) ⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
Zulässigkeit / Minimale Flächen	§ 36
	¹ Arealüberbauungen nach § 39 BauV sind in den Zonen K, W4, W3, W2, WH und WA zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalmasse aufweist: - Zone K, W4, W3, WA: 3'000 m² - Zone W2, WH: 2'000 m²
Erhöhung Fassadenhöhe	² Im Rahmen von Arealüberbauungen <u>dürfen</u> die Fassadenhöhe <u>und die Gesamthöhe</u> gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden.
Ausnützungsbonus	³ Eine Kumulierung des Ausnützungsbonus gemäss § 39 Abs. 4 BauV und des Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 2 BauV ist nicht zulässig.

Raummasse
Fenstergrössen,
Nebenräume für
Neubauten

§ 42

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe
 - Vollgeschoss mind. 2.35 m
 - Dachgeschoss mind. 2.35 m auf mind. 5 m² pro Zimmer
 - Fenster
- Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Pro Wohnung mind. 6 m²

§ 46

Ortsbildgestaltung

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.

Raummasse
Fenstergrössen,
Nebenräume für
Neubauten

§ 42

¹ __ (aufgehoben, neu gilt § 36a Abs. 1 BauV)

² __ (aufgehoben, neu gilt § 36a Abs. 2 BauV)

§ 46

Ortsbildgestaltung

¹ __ (aufgehoben, neu gilt § 15e BauV)

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

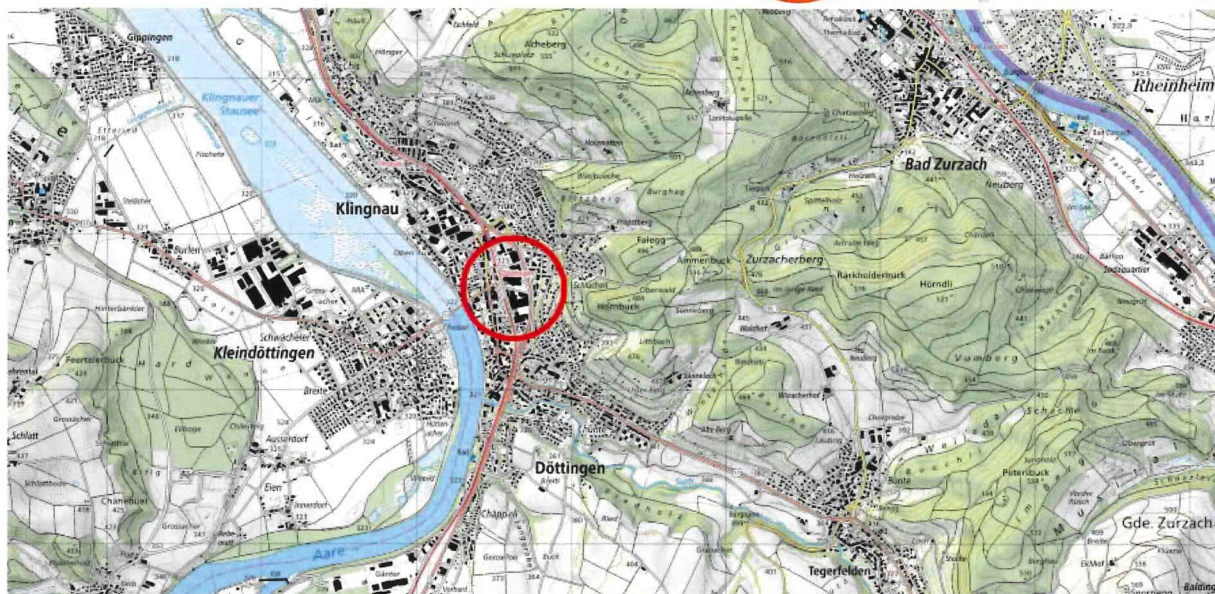
- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gewerbestrasse»

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Bundesamt für Landestopographie swisstopo

Mitwirkung vom:	2. März 2023	bis:	31. März 2023
Vorprüfungsbericht vom:	20. Juni 2023		
Öffentliche Auflage vom:	13. November 2023	bis:	12. Dezember 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 12. Juni 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



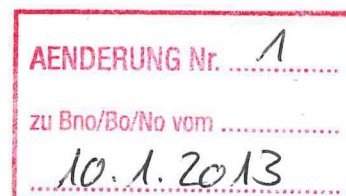
Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-001276 vom 16.10.2024

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 09.12.2024

Abteilung Raumentwicklung BVU



Proj. Nr.	14-22-010-00
Datum	11.08.2022
Rev. Dat.	01.07.2024
Bearbeitung	tso / bs

f:\daten\m4\22-010-00\04_ber\01_vorschriften\bno_synopse_genehmigung_240701.docx

Lesehinweise

schwarz

unverändert

rot

materielle Änderung oder neu eingefügt

<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>
2. Raumplanung	2. Raumplanung
2.1 Sondernutzungsplanung	2.1 Sondernutzungsplanung
§ 3	§ 3
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	² Das Areal Müliggasse erfordert bei Neubauten und grösseren Umbauten einen Gestaltungsplan. Darin ist eine gesamthaft geplante Überbauung unter Berücksichtigung der Aussen- und Freiräume, insbesondere zur Surb und zur Aare hin, sicher zu stellen. Für das Wohnen ist konzeptionell darzulegen, wie auf die aus dem Gewerbe entstehenden Immissionen reagiert wird. Ebenso ist eine genügende Hochwassersicherheit vorzusehen.
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	³ Der Gestaltungsplan Chunte-Neuwingerte bezweckt ein durchgehendes Überbauungs- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Immissionen der Surbtalstrasse und den Randbereichen der umgebenden Naturräume. Die Erschliessung ist weitmöglichst auf einen Anschluss von der Surbtalstrasse zu konzentrieren.

Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO
§ 3a	
<u>¹ Das Areal Gewerbstrasse soll von einem Industrieareal zu einem verdichteten, hochwertigen, gemischt genutzten Quartier im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP) entwickelt werden. Dies setzt einen rechtskräftigen Rahmengestaltungsplan für den im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplanpflichtperimeter sowie Teilgestaltungspläne für die Sektoren gemäss Anhang 1 voraus. Die Unterteilung eines Sektors in mehrere Teilgestaltungspläne ist nicht zulässig.</u>	
<u>² Als begleitende Grundlage für den Rahmengestaltungsplan und die Teilgestaltungspläne dient der Entwicklungsrichtplan Gewerbstrasse Döttingen vom 6. Dezember 2021.</u>	
<u>³ Als weitere Grundlagen für den Rahmengestaltungsplan sind ein hochwertiges Erschliessungs- und Freiraumkonzept sowie ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Die arealübergreifende Gesamtbetrachtung ist zu gewährleisten. Der Rahmengestaltungsplan regelt insbesondere:</u> a) <u>die erforderlichen Strassen-, Platz- und Wegflächen sowie die Vorgaben für ergänzende Wegbeziehungen durch die Baubereiche der einzelnen Sektoren;</u> b) <u>die übergeordnete Freiraumsituation mit den Vorgaben für die hochwertige Gestaltung der Strassenräume, der Vorzonen der Baubereiche in den Sektoren sowie die Gestaltungsvorgaben für das im Entwicklungsrichtplan vorgesehene Freiraumband entlang der Aaretalstrasse;</u> c) <u>die räumliche Anordnung der gewerblichen Nutzung der 1. Vollgeschosse entlang der Gewerbstrasse und deren minimale lichte 1. Vollgeschosshöhen von 3.6 m;</u>	

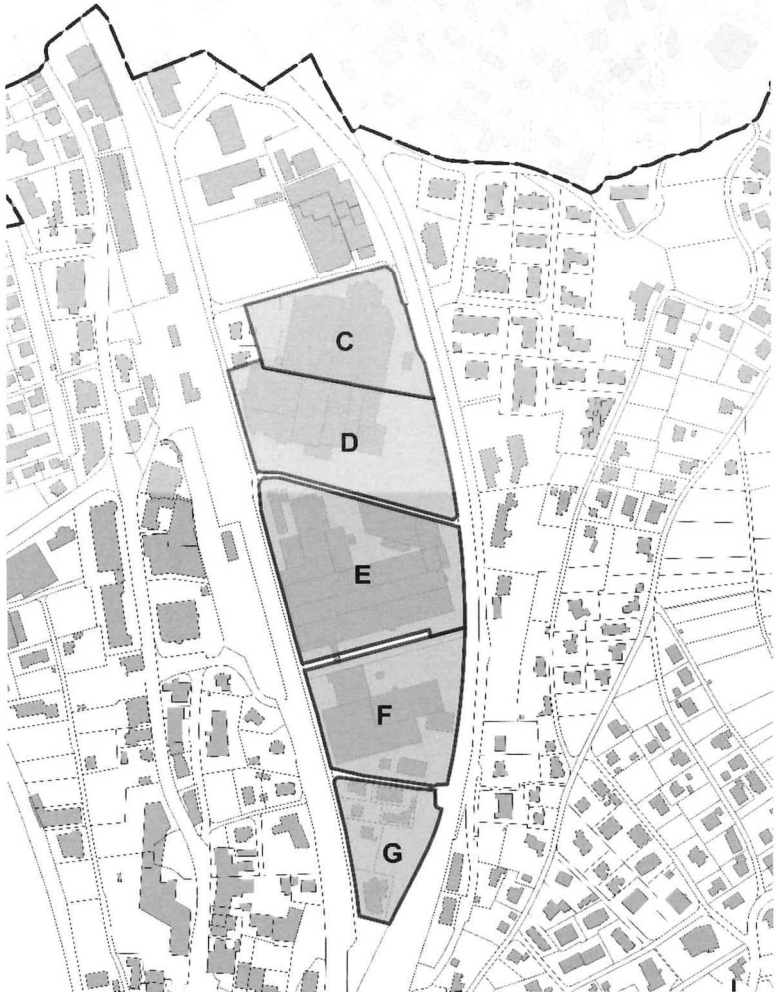
Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO
d) <u>die Vorgaben einer klimagerechten Siedlungsentwicklung mit ausreichenden Baumstandorten, Versickerungsflächen und Gestaltungsvorgaben der Freiräume und Bauten;</u> e) <u>die Anschlusspflicht an die Fernwärme soweit betrieblich möglich;</u> f) <u>die erforderlichen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die entsprechenden Vorgaben für die Teilgestaltungspläne;</u>	
<u>⁴Die Teilgestaltungspläne für die Sektoren gemäss Anhang 1 basieren auf qualitativ hochwertigen Richtprojekten gemäss § 3a Abs. 5. Die Teilgestaltungspläne beinhalten insbesondere:</u> a) <u>eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung und optimalen Nutzungsverteilung;</u> b) <u>ökologisch und gestalterisch hochwertige Frei- und Aussenräume, die den Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzungsgruppen sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen, sowie verbindliche Baumstandorte für grosskronige Bäume;</u> c) <u>insbesondere den Umgang mit den identitätsstiftenden und geschichtlich interessanten industriellen Bestandesbauten und Anlagen im Sektor E;</u> d) <u>optimale und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, welche hauptsächlich unterirdisch zu erfolgen hat sowie zweckmässige, nach Möglichkeit zusammengefasste Anordnung der Ein- und Ausfahrten;</u> e) <u>eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes. Es gilt der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (Ausgabe 2017);</u>	

Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO
f) <u>eine ökologische und naturnahe Entwässerung und Speicherung des anfallenden Regenwassers durch einen geringen Versiegelungsgrad und entsprechende Versickerungsmöglichkeiten;</u> g) <u>gemeinsame und gut zugängliche Gemeinschaftsräume und Entsorgungsanlagen;</u> <u>Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes über mehrere Sektoren ist zulässig.</u>	
<u>⁵ Qualitativ hochwertige Richtprojekte können mittels qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder unter Einbezug eines von der Gemeinde einberufenen Fachgremiums evaluiert werden. Die Gemeinde ist in die Vorbereitung, die Durchführung und Beurteilung der qualitätssichernden Verfahren einzubeziehen.</u>	
<u>⁶ Für Bauten an ortsbaulich wichtige Lagen, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Gewerbstrasse, an den Plätzen und bei prägenden Bauten mit einer Gesamthöhe über 14.0 m wird die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren verlangt. Der Gemeinderat kann auf die Pflicht eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens verzichten, wenn bereits auf Stufe des Richtprojekts für den Teilgestaltungsplan ein solches Verfahren durchgeführt wurde.</u>	
<u>⁷ Bei Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens nach § 3a Abs. 5 und 6 BNO erhöht sich im jeweiligen Sektor die max. aGF Wohnen nach § 11a Abs. 3 BNO um 5 %. Wird nur ein Teilperimeter in das Konkurrenzverfahren einbezogen, erhöht sich die aGF Wohnen anteilmässig zur einbezogenen Sektorenfläche.</u>	

Entwurf Teiländerung BNO					Rechtskräftige BNO																																																																																																																																																									
3. Zonenvorschriften					3. Zonenvorschriften																																																																																																																																																									
3.1 Bauzonen					3.1 Bauzonen																																																																																																																																																									
§ 6					§ 6																																																																																																																																																									
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:					¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:																																																																																																																																																									
<table><tr><th colspan="2">Bauzonen</th><th colspan="2">Ausnutzung max.</th><th>Fassadenhöhe* max.</th><th>Gesamthöhe max.</th><th colspan="2">Grenzabstand</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th><th>Weitere Zonenvorschriften</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Klein min.</td><td>Gross min.</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>(0,8)</td><td></td><td>(11 m)</td><td>(14 m)</td><td>(5 m)</td><td>--</td><td>III</td><td>§ 7</td></tr><tr><td>Dorfzone</td><td>D</td><td>--</td><td></td><td>(9 m)</td><td>(13 m)</td><td>--</td><td>--</td><td>III</td><td>§ 8</td></tr><tr><td>Wohnzone 4</td><td>W4</td><td>0,7</td><td></td><td>13 m</td><td>16 m</td><td>6 m</td><td>12 m</td><td>II</td><td>§ 9</td></tr><tr><td>Wohnzone 3</td><td>W3</td><td>0,6</td><td></td><td>10 m</td><td>13 m</td><td>5 m</td><td>10 m</td><td>II</td><td>§ 9</td></tr><tr><td>Wohnzone 2</td><td>W2</td><td>0,45</td><td></td><td>7,5 m</td><td>10,5 m</td><td>4 m</td><td>8 m</td><td>II</td><td>§ 9</td></tr><tr><td>Wohnzone Hang</td><td>WH</td><td>0,4</td><td></td><td>8,0 m</td><td>10,5 m</td><td>4 m</td><td>8 m</td><td>II</td><td>§ 10</td></tr><tr><td>Wohn- und Arbeitszone</td><td>WA</td><td>0,7</td><td></td><td>11 m</td><td>14 m</td><td>5 m</td><td>--</td><td>III</td><td>§ 11</td></tr><tr><td><u>Wohn- und Arbeitszone</u> <u>Gewerbstrasse</u></td><td><u>WAG</u></td><td><u>--</u></td><td></td><td><u>--</u></td><td><u>--</u></td><td><u>5 m</u></td><td><u>--</u></td><td><u>III</u></td><td><u>§ 11a</u></td></tr><tr><td>Arbeitszone</td><td>A1/A2</td><td>--</td><td></td><td>--</td><td>§ 6 Abs. 5</td><td>§ 12 Abs. 5</td><td></td><td>§ 6 Abs. 5</td><td>§ 12/13</td></tr><tr><td>Gewerbe- und Wohnzone 3</td><td>GW3</td><td>0,7</td><td></td><td>11 m</td><td>14 m</td><td>5 m</td><td>--</td><td>III</td><td>§ 14</td></tr><tr><td>Gewerbe- und Industriezone</td><td>GJ</td><td>--</td><td></td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>IV</td><td>§ 15</td></tr><tr><td>Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OE</td><td>--</td><td></td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>II</td><td>§ 16</td></tr><tr><td>Grünzone</td><td>GR</td><td>--</td><td></td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>III</td><td>§ 17</td></tr></table>									Bauzonen		Ausnutzung max.		Fassadenhöhe* max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften							Klein min.	Gross min.			Kernzone	K	(0,8)		(11 m)	(14 m)	(5 m)	--	III	§ 7	Dorfzone	D	--		(9 m)	(13 m)	--	--	III	§ 8	Wohnzone 4	W4	0,7		13 m	16 m	6 m	12 m	II	§ 9	Wohnzone 3	W3	0,6		10 m	13 m	5 m	10 m	II	§ 9	Wohnzone 2	W2	0,45		7,5 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 9	Wohnzone Hang	WH	0,4		8,0 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 10	Wohn- und Arbeitszone	WA	0,7		11 m	14 m	5 m	--	III	§ 11	<u>Wohn- und Arbeitszone</u> <u>Gewerbstrasse</u>	<u>WAG</u>	<u>--</u>		<u>--</u>	<u>--</u>	<u>5 m</u>	<u>--</u>	<u>III</u>	<u>§ 11a</u>	Arbeitszone	A1/A2	--		--	§ 6 Abs. 5	§ 12 Abs. 5		§ 6 Abs. 5	§ 12/13	Gewerbe- und Wohnzone 3	GW3	0,7		11 m	14 m	5 m	--	III	§ 14	Gewerbe- und Industriezone	GJ	--		--	--	--	--	IV	§ 15	Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OE	--		--	--	--	--	II	§ 16	Grünzone	GR	--		--	--	--	--	III	§ 17
Bauzonen		Ausnutzung max.		Fassadenhöhe* max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften																																																																																																																																																					
						Klein min.	Gross min.																																																																																																																																																							
Kernzone	K	(0,8)		(11 m)	(14 m)	(5 m)	--	III	§ 7																																																																																																																																																					
Dorfzone	D	--		(9 m)	(13 m)	--	--	III	§ 8																																																																																																																																																					
Wohnzone 4	W4	0,7		13 m	16 m	6 m	12 m	II	§ 9																																																																																																																																																					
Wohnzone 3	W3	0,6		10 m	13 m	5 m	10 m	II	§ 9																																																																																																																																																					
Wohnzone 2	W2	0,45		7,5 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 9																																																																																																																																																					
Wohnzone Hang	WH	0,4		8,0 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 10																																																																																																																																																					
Wohn- und Arbeitszone	WA	0,7		11 m	14 m	5 m	--	III	§ 11																																																																																																																																																					
<u>Wohn- und Arbeitszone</u> <u>Gewerbstrasse</u>	<u>WAG</u>	<u>--</u>		<u>--</u>	<u>--</u>	<u>5 m</u>	<u>--</u>	<u>III</u>	<u>§ 11a</u>																																																																																																																																																					
Arbeitszone	A1/A2	--		--	§ 6 Abs. 5	§ 12 Abs. 5		§ 6 Abs. 5	§ 12/13																																																																																																																																																					
Gewerbe- und Wohnzone 3	GW3	0,7		11 m	14 m	5 m	--	III	§ 14																																																																																																																																																					
Gewerbe- und Industriezone	GJ	--		--	--	--	--	IV	§ 15																																																																																																																																																					
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OE	--		--	--	--	--	II	§ 16																																																																																																																																																					
Grünzone	GR	--		--	--	--	--	III	§ 17																																																																																																																																																					
* Ermittlung Fassadenhöhe: für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe; für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrains steiler als 10% ist; für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist																																																																																																																																																														

Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO																												
§ 11 Wohn- und Arbeitszone WA	§ 11 Wohn- und Arbeitszone WA																												
Bestimmungen werden unverändert beibehalten	¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.																												
Bestimmungen werden unverändert beibehalten	² Bei gewerblichen Nutzungen sind gegenüber benachbartem Wohngebiet bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Immissionen möglichst zu vermeiden. Ebenso ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.																												
<u>§ 11a Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG</u>																													
<u>¹ Die Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG dient der Entwicklung eines attraktiven und urbanen Quartiers mit verdichteter Bauweise, eines differenzierten Wohnangebots für unterschiedliche Zielgruppen sowie einer hohen Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP).</u>																													
<u>² Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsnutzungen bis zu 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb sind zulässig.</u>																													
<u>³ Es sind folgende Nutzungsanteile zulässig (vgl. Anhang 1 Sektorenplan):</u>																													
<table><tr><th><u>Sektor</u></th><th><u>Max. aGF Wohnen</u></th><th><u>Bandbreite aGF Gewerbe</u></th><th><u>Max. aGF Total</u></th></tr><tr><td><u>C</u></td><td>11'000 m²</td><td>min. 900 m² bis 2'800 m²</td><td>13'800 m²</td></tr><tr><td><u>D</u></td><td>13'600 m²</td><td>min. 1'200 m² bis 2'000 m²</td><td>15'600 m²</td></tr><tr><td><u>E</u></td><td>15'500 m²</td><td>min. 4'400 m² bis 8'000 m²</td><td>23'500 m²</td></tr><tr><td><u>F</u></td><td>11'200 m²</td><td>min. 500 m² bis 1'700 m²</td><td>12'900 m²</td></tr><tr><td><u>G</u></td><td>6'100 m²</td><td>min. 100 m² bis 600 m²</td><td>6'700 m²</td></tr><tr><td><u>Total</u></td><td><u>57'400 m²</u></td><td><u>min. 7'100 m² bis 15'100 m²</u></td><td><u>72'500 m²</u></td></tr></table>	<u>Sektor</u>	<u>Max. aGF Wohnen</u>	<u>Bandbreite aGF Gewerbe</u>	<u>Max. aGF Total</u>	<u>C</u>	11'000 m²	min. 900 m² bis 2'800 m²	13'800 m²	<u>D</u>	13'600 m²	min. 1'200 m² bis 2'000 m²	15'600 m²	<u>E</u>	15'500 m²	min. 4'400 m² bis 8'000 m²	23'500 m²	<u>F</u>	11'200 m²	min. 500 m² bis 1'700 m²	12'900 m²	<u>G</u>	6'100 m²	min. 100 m² bis 600 m²	6'700 m²	<u>Total</u>	<u>57'400 m²</u>	<u>min. 7'100 m² bis 15'100 m²</u>	<u>72'500 m²</u>	
<u>Sektor</u>	<u>Max. aGF Wohnen</u>	<u>Bandbreite aGF Gewerbe</u>	<u>Max. aGF Total</u>																										
<u>C</u>	11'000 m²	min. 900 m² bis 2'800 m²	13'800 m²																										
<u>D</u>	13'600 m²	min. 1'200 m² bis 2'000 m²	15'600 m²																										
<u>E</u>	15'500 m²	min. 4'400 m² bis 8'000 m²	23'500 m²																										
<u>F</u>	11'200 m²	min. 500 m² bis 1'700 m²	12'900 m²																										
<u>G</u>	6'100 m²	min. 100 m² bis 600 m²	6'700 m²																										
<u>Total</u>	<u>57'400 m²</u>	<u>min. 7'100 m² bis 15'100 m²</u>	<u>72'500 m²</u>																										

Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO
<u>Nutzungsverlagerungen zwischen den Sektoren sind im Rahmen von Teilgestaltungsplänen zulässig, sofern die erforderliche Qualität im Sektor mit der erhöhten Nutzung verbindlich nachgewiesen wird.</u> <u>Flächen für Attika- und Dachgeschosse sind an die maximal definierten Nutzungsmasse anzurechnen.</u>	
<u>⁴ Generell sind Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 14.0 m zulässig. Es gilt eine spezifische Geschossregelungen für die im Entwicklungsrichtplan speziell bezeichneten Bereiche, wobei diese im Teilgestaltungsplan nach § 3a Abs. 4 BNO genauer zu bezeichnen sind. In den im Teilgestaltungsplänen definierten Bereichen, sind maximale Gesamthöhen bis 16.5 m bzw. 25.5 m zulässig. Im Rahmen der Teilgestaltungspläne bestehen gewisse Anordnungsspielräume.</u>	
<u>⁵ Die Anzahl der erforderlichen Parkfelder sind wie folgt zu ermitteln:</u> a) <u>Wohnnutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf maximal um 20 % überschritten werden.</u> b) <u>Übrige Nutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf nicht überschritten werden und ist – gestützt auf Massnahmen des Mobilitätskonzepts – nutzungsspezifisch um 20 % zu reduzieren.</u> c) <u>Öffentlich zugängliche Parkfelder sind – exklusiv Besucherinnen und Besucher – zu bewirtschaften.</u>	

Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO
Anhang 1 – Sektorenplan Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse gemäss § 3a und § 11a BNO	
 A detailed map of the 'Gewerbstrasse' area in Döttingen, showing various land parcels and buildings. A central strip of land is highlighted in grey and divided into five rectangular sections labeled C, D, E, F, and G from top to bottom. The map includes street layouts, property boundaries, and surrounding urban areas.	



Gemeinde Döttingen

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	11. April bis 10. Mai 2011
Vorprüfungsbericht vom:	21. Dezember 2011
Öffentliche Auflage vom:	13. Februar bis 13. März 2012
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	13. Juni 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. Januar 2013

Der Staatschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
	1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
	1.2 Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Sondernutzungsplanung	1
	2.2 Weitere Planungsinstrumente	2
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	3
	3.2 Landwirtschaftszonen	11
	3.3 Schutzzonen	12
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	14
	3.5 Schutzobjekte	15
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	16
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	17
	4.2 Gewerbe	17
	4.3 Messweise Fassaden- / Gesamthöhen	18
	4.4 Abstände	18
	4.5 Arealüberbauung	19
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	20
	5.2 Technische Bauvorschriften	20
	5.3 Wohnhygiene	21
	5.4 Ausstattung	22
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
	6.1 Ortsbild, Natur- und Landschaft	23
	6.2 Umweltschutz	25
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	26
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	26

1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet 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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. TEIL RAUMPLANUNG

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

Sondernutzungs-
planung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Für die Arbeitszone A2/IV/14 östlich der Bahnlinie gilt § 13 Abs. 5 BNO.

Zweck der Gestaltungsplanpflichtigen Areale

² Das Areal Müliggasse erfordert bei Neubauten und grösseren Umbauten einen Gestaltungsplan. Darin ist eine gesamthaft geplante Überbauung unter Berücksichtigung der Aussen- und Freiräume, insbesondere zur Surb und zur Aare hin, sicher zu stellen. Für das Wohnen ist konzeptionell darzulegen, wie auf die aus dem Gewerbe entstehenden Immissionen reagiert wird. Ebenso ist eine genügende Hochwassersicherheit vorzusehen.

³ Der Gestaltungsplan Chunte-Neuwingerte bezweckt ein durchgehendes Überbauungs- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Immissionen der Surbtalstrasse und den Randbereichen der umgebenden Naturräume. Die Erschliessung ist weitmöglichst auf einen Anschluss von der Surbtalstrasse zu konzentrieren.

2.2 Weitere Planungsinstrumente

§ 4

Kommunale Richtpläne

¹ Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

§ 5

Inventare Grundlagenpläne

¹ Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungskonzept LEK, Hochwassersicherheit) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen berührt sind. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung max.	Fassadenhöhe * max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand klein min. gross min.		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Kernzone K	(0,8)	(11 m)	(14 m)	(5 m)	--	III	§ 7
Dorfzone D	--	(9 m)	(13 m)	---	--	III	§ 8
Wohnzone 4 W4	0,7	13 m	16 m	6 m	12 m	II	§ 9
Wohnzone 3 W3	0,6	10 m	13 m	5 m	10 m	II	§ 9
Wohnzone 2 W2	0,45	7,5 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 9
Wohnzone Hang WH	0,4	8,0 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 10
Wohn- und Arbeitszone WA	0,7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 11
Arbeitszone A1/A2	--	--	§ 6 Abs. 5	§ 12 Abs. 5		§ 6 Abs. 5	§ 12/13
Gewerbe- und Wohnzone 3 GW3	0,7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 14
Gewerbe- und Industriezone GJ	--	--	--	--	--	IV	§ 15
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen OE	--	--	--	--	--	II	§ 16
Grünzone GR	--	--	--	--	--	III	§ 17

- * Ermittlung Fassadenhöhe:
- . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
 - . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrains steiler als 10% ist
 - . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

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

⁵ In den Arbeitszonen A1 und A2 sind die Empfindlichkeitsstufe und die Gesamthöhe im Bauzonenplan festgelegt. In der Arbeitszone A2 Vorhard dürfen die massgebenden Gebäudeteile für die Gesamthöhe die im Bauzonenplan bezeichnete Höhenkote in m.ü.M. nicht überschreiten.

§ 7

Kernzone
K

¹ In der Kernzone soll das bestehende Ortszentrum erhalten und qualitativ weiter entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte (auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche), Restaurants und Wohnungen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Neu- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns beitragen und bezüglich Stellung und kubischer Gestaltung den Strassenraum räumlich fassen. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁴ Der Gemeinderat kann für Anlieferung und Parkierung Gemeinschaftslösungen verlangen.

⁵ Die Gemeinde bietet eine frühzeitige Beratung durch Fachleute an, um die angestrebten qualitativen Ziele gemäss Abs. 3 erreichen zu können. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

§ 8

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der traditionellen Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten entlang der Haupt-, Surbtal- und Poststrasse nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Bestehende, für das Ortsbild wichtige Bauten können unter Einhaltung der bestehenden Gebäudeumrisse um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende Geschosshöhen erforderlich ist.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁵ Die Dächer von Hauptbauten sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat 30° bis 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁶ In der Dorfzone sind auch Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Solar-, Sende- und Empfangsanlagen sowie Änderungen der Umgebungsanlagen bewilligungspflichtig. Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

Plakatwerbung

⁷ Innerhalb der Dorfzone D sind keine Plakatträger mit Fremdreklamen zulässig. Darunter fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dgl. werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.

⁸ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung durch Fachleute. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

⁹ Beiträge für besondere Aufwendungen zur Aufwertung des traditionellen Dorfkerns sind im Rahmen des Budgets möglich.

§ 9

Wohnzonen W2, W3, W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen sind zugelassen.

² In der Wohnzone W2 Austrasse ist eine Fassadenhöhe von 9 m zugelassen.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Einfamilienhausformen bestimmt. Wenn diese Bauformen bei Baulücken oder Restgrundstücken nicht möglich sind, ist der Neubau freistehender Einfamilienhäuser ausnahmsweise gestattet.

⁴ Die Wohnzone W4 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

⁵ Die im Bauzonenplan schraffierten Flächen der W2 müssen Bauformen mit ruhigem volumetrischem und architektonischem Gesamteindruck aufweisen, welche das äussere Erscheinungsbild der traditionellen Dorfteile in der Dorfzone nicht beeinträchtigen.

§ 10

Wohnzone WH

¹ Die Wohnzone Hang ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser sowie sehr gut ins Quartier und in die Landschaft eingepasste Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen sind zugelassen.

² Bauten und Anlagen sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung und in die Topographie einzupassen. Terrainveränderungen sind minimal zu halten, Geländeabsätze so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. Der Gemeinderat kann ergänzende Auflagen (z.B. betreffend Dacheindeckung, Farbgebung) erlassen.

³ Terrassierte Bauten sind der Geländeneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen. Die einzelnen Terrassenstufen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen optisch einzugliedern.

§ 11

Wohn- und Arbeitszone WA

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.

² Bei gewerblichen Nutzungen sind gegenüber benachbartem Wohngebiet bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Immissionen möglichst zu vermeiden. Ebenso ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

§ 12

Arbeitszone A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig. Wohnungen sind, unter Vorbehalt von Abs. 4, nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Nicht zugelassen sind flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze.

³ Publikums- und arbeitsplatzintensive Nutzungen erfordern ein Mobilitätskonzept, in dem die grösstmögliche Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr aufgezeigt wird. Das Angebot an Parkfeldern ist darauf auszurichten.

⁴ Wohnnutzungen, die über Abs. 1 hinausgehen, können nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden. Der Wohnanteil darf dabei maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Der Gemeinderat legt die Abgrenzung für den Gestaltungsplan fest.

⁵ Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen darf der Mindestgrenzabstand nicht weniger als die Hälfte der Höhe des Gebäudes in der A1 betragen, jedoch mindestens 6 m.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen und mit einem Anteil Hochstammbäumen zu bepflanzen. Bei einer Überbauung von Teilarealen, die über den Besitzstand hinaus gehen, ist die Grünflächenziffer auf diesen Bereich bezogen einzuhalten. Als Alternative für die Grünflächenziffer kann eine flächengleiche, ökologisch mindestens gleichwertige Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung vorgesehen werden.

⁷ Bei gewerblichen Nutzungen sind gegenüber benachbarten Wohnnutzungen bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Immissionen möglichst zu vermeiden. Ebenso ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

⁸ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 13

Arbeitszone
A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit starken Störungen (Emissionen) sind nur in diesen Zonen zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Zone A2/IV/14 zwischen Aaretalstrasse und Bahnlinie sind keine Wohnungen zugelassen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind mit Ausnahme von Abs. 4 nur als Nebennutzungen von ortsansässigen Betrieben sowie ohne übermässiges Verkehrsaufkommen bis max. 300 m² zulässig.

² Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Beidseitig entlang der Aaretalstrasse sind Hochstammbäume anzupflanzen. Bei einer Überbauung von Teilarealen, die über den Besitzstand hinaus geht, ist die Grünflächenziffer auf diesen Bereich bezogen einzuhalten. Das Oberflächenwasser ist, soweit gesetzlich zulässig, zu versickern.

³ Bei gewerblichen Nutzungen sind gegenüber benachbarten Nutzungen bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Immissionen möglichst zu vermeiden. Ebenso ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.

⁴ In der A2/III/351müM sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt höchstens 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Davon dürfen max. 1'500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, die restlichen Flächen nur für Güter des aperiodischen Bedarfs genutzt werden. Neue Verkaufsnutzungen, welche das Kontingent von 3'000 m² Nettoladenfläche beanspruchen, müssen eine gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung, eine flächensparende Nutzung und Parkierung sowie eine genügende Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes ausweisen. Der Gemeinderat zieht zur Erreichung dieser Anforderungen externe Fachleute bei.

⁵ Die Zone A2/IV/14 zwischen Aaretalstrasse und Bahnlinie darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG vorliegt oder die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist.

⁶ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 14

Gewerbe- und
Wohnzone
GW3

¹ Die Gewerbe- und Wohnzone ist für mässig störende Gewerbebetriebe und Wohnungen bestimmt.

² Es sind drei Vollgeschosse zulässig.

³ Reine Wohnbauten werden, bezüglich Grenzabstände, nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.

⁴ Für Bauten mit Mischnutzung (Dienstl./Wohnungen) legt der Gemeinderat wenn notwendig eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

§ 15

Gewerbe- und
Industriezone
GJ

¹ Die Gewerbe- und Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

² Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen darf der Mindestgrenzabstand nicht weniger als die Höhe des Gebäudes in der GJ betragen, jedoch mindestens 6 m.

³ Bei der industriellen Nutzung der Insel Beznau ist auf die Qualität der Flusslandschaft und die Naturwerte in ihrer Gesamtheit Rücksicht zu nehmen.

⁴ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

§ 16

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall bestimmt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen auf Arealen mit umgebender Dorfzone ist eine gute Einfügung ins Ortsbild notwendig.

§ 17

Grünzone
GR

¹ Die Grünzone GR dient der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem Schutz vor Beeinträchtigungen von Gewässern und wichtigen Landschaftsstrukturen (z.B. Waldabstand).

² Zulässig sind in der Grünzone Erholungseinrichtungen wie Fusswege, Sitzbänke und dgl. Nutzung und Pflege soll nach ökologischen Grundsätzen erfolgen.

³ In den Grünzonen sind nur Unterstände für Kleintiere, Holz und Geräte usw. bis 20 m² Grundfläche und einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Bestehende Gebäude in der Grünzone dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Das Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18

Landwirtschaftszone
LWZ

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

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 19

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 in die Landschaft einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 20

Rebzone

¹ Die Rebzone ist ausschliesslich dem Rebbau reserviert.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

³ Stützmauern, Erdbewegungen, Terrassierungen, Aufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind bewilligungspflichtig.

⁴ Für nicht mit Reben bestockte Flächen in der Rebzone gelten die Vorschriften von § 21 BNO (Zone artenreiche Heuwiese).

3.3 Schutzzonen

§ 21

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

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, Aufforstung nicht gestattet.

³ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁴ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzone	- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen	- Verjüngung der Gehölze, periodisches Auslichten - fachgerechte Unterhalt und Pflege
Zone artenreiche Heuwiese	- Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Uferschutzzone / -streifen	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante ist extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemaßnahmen der Hecken (§ 25 BNO)

§ 22

Naturschutzzone
Wald

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

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

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Ämmeribuck (im Plan mit „A“ bezeichnet)	- vielfältige, spezielle und arttypische Waldgesellschaften - Orchideenreiche Trockenwiesen	- Standortfremde Baumarten mittelfristig nutzen / entfernen - typische Struktur- und Artenzusammensetzung fördern - Pfeifengras-Föhrenwald stark ausdehnen durch ausholzen
Hornbuck Oberberg - Littibach (im Plan mit „B“ bezeichnet)	- vielfältige, spezielle und arttypische Waldgesellschaften - an Hanglagen im Waldrandbereich lichter Wald	- typische Struktur- und Artenzusammensetzung fördern - an Hanglagen im Waldrandbereich auslichten, seltene Baumarten und Eichen fördern

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Landschafts-
schutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 18 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 24

Hochwasserschutz /
Hochwassergefähr-
detes Gebiet

¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² In der Hochwassergefahrenzone sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosser Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In Gebieten mit einer Restgefährdung (Gebiete einer Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser oder wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Schutzobjekt	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Hecken, Feld- und Ufergehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- artenreiche Struktur erhalten/aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbäume / Baumreihen	- siedlungsgestalterische und landschaftsprägende Elemente	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Waldränder	- stufiger Waldrand oder aufgelockerter Baumbestand oder gebuchteter Verlauf der Waldrandlinie	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstung nur bei ökologischer Gestaltung

§ 26

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten bietet der Gemeinderat eine kostenlose Erstberatung an. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

§ 27

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Tombino im Langgraben) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 28

Abbauzone

¹ Die Abbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterialien bestimmt sind. In der Abbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Kantons, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

³ Gebiete und Anlagen, die noch nicht abgebaut werden oder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Das abgebaute Gebiet ist für die Nachnutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁵ Das Baumateriallager Grütt (im Kulturlandplan schraffiert) dient ausschliesslich der Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten. Bauten dürfen keine erstellt werden. Der Lagerplatz darf keine Hartbeläge aufweisen. Über die Ausgestaltung des Lagerbereiches mit Umgebung bestimmt der Gemeinderat.

4. TEIL Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 29

Ausnützungsziffer

¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Bebauungserweiterung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

² Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.

³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle kann ein Bonus bis max. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche gewährt werden.

4.2 Gewerbe

§ 30

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 2 BNO, als stark störend.

4.3 Messweise Fassaden- / Gesamthöhen

§ 31

- Abgrabungen ¹ Das an eine Fassadenlinie anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge freigelegt werden, kann aber in Abweichung davon auf einer Fassade maximal 6 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird. Bei denjenigen Fassaden, welche das zulässige Mass überschreiten, müssen die Fassaden- und Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.
- Dachaufbauten ² Werden innerhalb der Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Bauten.

4.4 Abstände

§ 32

- Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.
- ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 33

- Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern keine ortsbaulichen, wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe entgegen stehen. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 34

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

² Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 0.8 m sind, müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

³ Die Sichtzonen sind in ausreichendem Masse zu gewährleisten.

§ 35

Stützmauern

Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

4.5 Arealüberbauung

§ 36

Zulässigkeit /
Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen nach § 39 BauV sind in den Zonen K, W4, W3, W2, WH und WA zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalmasse aufweist:

- Zone K, W4, W3, WA: 3'000 m²
- Zone W2, WH: 2'000 m²

Erhöhung Fassadenhöhe

² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden.

Ausnützungsbonus

³ Eine Kumulierung des Ausnützungsbonus gemäss § 39 Abs. 4 BauV und des Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 2 BauV ist nicht zulässig.

5. 1 Öffentliche Einrichtungen

§ 37

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

³ Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

5. 2 Technische Bauvorschriften

§ 38

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 39

Brandruinen
Brandlücken

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

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

§ 40

Energiespar-
massnahmen

¹ Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Gemeinde bietet oder vermittelt eine kostenlose Erstberatung durch Fachleute.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden sowie die Gebäudeabmessungen und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 41

Ausrichtung
der Wohnung

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 42

Raummasse
Fenstergrössen,
Nebenräume für
Neubauten

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe

- Vollgeschoss mind. 2.35 m

- Dachgeschoss mind. 2.35 m auf mind. 5 m² pro Zimmer

- Fenster

Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Pro Wohnung mind. 6 m²

5.4 Ausstattung

§ 43

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

¹ Parkplätze sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichenden Grünflächen resultieren.

² Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Die Abstellflächen sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

³ Ab 10 Parkplätzen kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 44

Velos, Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

² In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 45

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spielplätze sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

Entsorgung

³ Für das Abstellen des Abfuhrgutes sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6. 1 Ortsbild, Natur und Landschaft**§ 46**

Ortsbildgestaltung

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.

§ 47

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedürfen besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Mit Ausnahme begehrter Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer von Hauptbauten bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 48

Aussenraum- gestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem natürlichen Terrainverlauf und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

² Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, höher als 1.5 m sein. Höhere Aufschüttungen können auf einer geringfügigen Fläche bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. Terrassierte Stufen müssen mindestens 3 m zurückgesetzt sein.

Ausnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind möglich.

³ Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁴ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

⁵ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen.

§ 49

Plakatwerbung

¹ Plakatstellen sind im Bereich aller Kantonsstrassenabschnitte zulässig, die ausserhalb der Dorfzone, jedoch innerhalb des Baugebiets liegen.

² Zulässig sind Plakatstellen mit maximal folgenden Formaten resp. Grössen:

- F12 (268.5 x 128 cm) resp. 3 x F4 (89.5 x 128 cm) horizontal
- F200 (116.5 x 170 cm)

An der gleichen Stelle dürfen 2 Plakatstellen F12 resp. F200 kombiniert werden, sofern der Abstand dazwischen mindestens 30 cm beträgt.

³ Um eine zu grosse Massierung von Plakatstellen zu vermeiden, muss zwischen zwei Standorten gemäss Absatz 2 eine Distanz von mindestens 100 m bestehen.

⁴ Vorbehalten bleiben weiter gehende Einschränkungen, die sich im Interesse der Verkehrssicherheit aus dem übergeordneten Recht oder aus Sichtzonen ergeben.

⁵ Ausgenommen von den Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 sind Plakate innerhalb von Unterständen bei Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sowie im unmittelbaren Bereich des Bahnhofs.

§ 50

Material-
ablagerungen

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

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

6. 2 Umweltschutz

§ 51

Lärmschutz

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

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 52

Zuständigkeit

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

§ 53

Gebühren- reglement

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 54

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 55

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 9. Dezember 1988
- Bauzonenplanänderung „Au-/Aarestrasse“ vom 20. November 1996
- Bauzonenplanänderung „Austrasse/Parzelle 172“ vom 5. Juni 1997
- Kulturlandplanänderung „Wase“ vom 18. November 1998
- Bauzonenplan (Empfindlichkeitsstufen) vom 11. Juni 1999
- Bauzonen- / Kulturlandplanänderungen vom 11. Juni 1999
- Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Juni 1999.