

Teiländerungen Nutzungsplanung 2023

- Naturobjekte (§29)
- Hecken und Feldgehölze (§30)
- Kulturobjekte (§31)
- Gebäude mit Substanzschutz (§32)

grün = Änderung (Genehmigungsinhalt)

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG

19. Juni 2025

Mitwirkung	vom 28. Juni 2023	bis 28. Juli 2023
Vorprüfungsbericht	vom 02. Mai 2024	
Öffentliche Auflage	vom 19. August 2024	bis 17. September 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2025

Die Frau Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



Karin Berglas-Zobrist



Stephan Niklaus

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2026-000270 vom 11. März 2026

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 7. Mai 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

plan:team

3.6 Schutzobjekte

§29 Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
	Schutzzonen kantonale Bedeutung			
1.1.1	Naturschutzzone Weihergut: Weiher, Tümpel, Feuchtwiese, Kleinstrukturen, Westerbach, Waldrand	Dunkelgrün flächig	Kombiniertes Naturobjekt = Naturobjekt mit verschiedenen Biotoptypen - Laichgebiet, Brutbiotop - Erhaltung der biologischen Vielfalt	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
	Schutzzonen lokale Bedeutung	Grüner Punkt	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tieren	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich.
1.2.1	Areal Wilital: Hecke und Gebüschgruppe, Kleinstrukturen, Trockenmauer, Wilibach, Waldrand			
1.2.2	Probsthof: Gebüschgruppe, Einzelbäume, Trockenmauer, Kleinstrukturen, Tümpel, angrenzende Blumenwiese			
1.2.3	Scheibenstand: Trockene Wiese, Trockenstandort, Fledermausquartier, Winterquartier Amphibien und Reptilien			
1.2.4	Böschung Rümli-bergstrasse (Staudenrain): Feldgehölz, Hecke, Blumenwiese			

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kultur-landplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
	Fliessgewässer	Weisser Punkt mit blauer Linie		
2.1.1	Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum Pfaffnern		- Erhaltung der naturnahen Bachläufe, Brutplätze	
2.1.2	Westerbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Erhalten der Wasserqualität	
2.1.3	Wilibach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Erhalten des landschaftlichen Wertes	
2.1.4	Chätzigenbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Erhalt der ökologischen Qualität	
2.1.5	Sagigassbach (Rütibach): Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Schutz und periodische Pflege des Begleitholz-Streifens	
2.1.6	Krummbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Nährstoffeintrag in Schutzobjekt verhindern	
2.1.7	Geissbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Hochwasserschutz	
			- Ökologische Vernetzung	
	Stehende Gewässer	Blauer Punkt	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
2.2.1	Schulweiher			
2.2.2	Feuerweiher Rümli-berg			
	Trocken-, Halbtrocken- und Magerstandorte, nährstoffarme Feuchtwiesen			
3.1.1	Böschung Däntschgasse	Weisser Punkt mit grüner Linie	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tieren	Verhinderung der Nährstoffanreicherung Keine extensive Nutzung
3.1.3 3.1.2	Feuchtwiese Chapf			
3.1.4 3.1.3	Böschung alter Friedhof / Kirchenbord		- Verhinderung der Nährstoffanreicherung	- keine Düngung und Beweidung
3.1.5 3.1.4	Böschung K233 Nord und Süd: Nord Glatthaferwiese / Süd Trockenstandort mit Steinlinse		- Extensive Nutzung	- kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kultur-landplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
				- bei den Streuwiesen (Riedwiese / Flachmoor) Streuschnitt im Herbst / Winter
	Waldränder			
3.3.1	Waldrand Oeschlisweiher	Weisser Punkt mit grüner Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Vorgelagerter Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
	Baumgruppen /-reihen			
3.5.1	Kopfweiden Geissbachweg	Weisser Punkt mit grüner Linie	- Siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer
	Naturschutzzonen im Wald	Hellgrün-dunkelgrün schraffiert		Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
3.6.1	Altholzinsel Steibächli		- Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
3.6.2	Altholzinsel Kressgraben			
3.6.3	Altholzinsel Künghalde			
3.6.4	Naturwaldreservat Steibächli			
	Sonderwaldreservat			
3.7.1	Eichen-Tannenwaldreservat		Sicherung Lebensraum Eichen-Tannenwald	- Erhalt bestehender Eiche / Tannen - Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen / Tannen

§30 Hecken- und Feldgehölze

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Hecken- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind angemessen zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer Rodungsbewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz NLD).

Nr.	Hecken, Feldgehölze	Darstellung im Bauzo- nen- und Kulturland- plan	Schutzziel (erhalten / för- dern)	Bewirtschaftung und Unter- halt, Nutzungseinschränkungen
3.4.1	Feldgehölz Nasswiese Chapf	Kleine grüne Punkte auf einer Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden / verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum - Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
3.4.2	Panzersperre Chapf			
3.4.3	Hecken und Sträuchergruppen westlich Tannenbaum			
3.4.4	Feldgehölz a. St. Urbanstrasse (Weber Paul)			
3.4.5	Hecke Leidenberg			
3.4.6	Hecke Oberbenzlingen			
3.4.7	Sträuchergruppe Dämel Mast			
3.4.8	Hecken Geissbach			
3.4.9	Baumhecke Benzlingen / Horniacher			
3.4.10	Hecken Schächlisberg			
3.4.11	Hecke Unterbenzlingen Leimstrasse			
3.4.12	Hecke Däntschgasse / Jäggigässli			
3.4.13	Hecke Langenthalerstrasse Tannenbaum			
3.4.14	Hecke nördlich Tannenbaum-Wäldchen			
3.4.15	Hecken Langenthalerstrasse bei Lochsträsschen			
3.4.16	Hecke Kätzigen			
3.4.17	Hecke Krummern			
3.4.18	Hecke Krummern / Oberrümlisberg			
3.4.19	Hecke Oberrümlisberg			

Nr.	Hecken, Feldgehölze	Darstellung im Bauzo- nen- und Kulturland- plan	Schutzziel (erhalten / för- dern)	Bewirtschaftung und Unter- halt, Nutzungseinschränkun- gen
3.4.20	Hecke Scheibenstand			
3.4.21	Hecke Unter Rümli- berg			
3.4.22	Hecke Ziegelwald			

§31 Kulturobjekte

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

² Die folgenden Objekte werden als Kulturobjekte ausgeschieden:

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen- Nr.	Koordinate X Y	Koordinate Y X
907A	Brunnen Pflegeheim Sennhof (1897)	Alte St. Urbanstrasse 1	366	234625 234624	634611 634566
911A	Grenzgraben mit Grenzsteinen (16. Jh.)	Gemeindegrenze zu Rothrist Unterwald / Längweg	Versch.	Versch.	Versch.
912	Brücke über die Pfaffnern (1838 – 41)	Zofingerstrasse / Langenthalerstrasse		236238	635079

§32 Gebäude mit Sub- stanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

² 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.

3

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen- Nr.	Koordinate X Y	Koordinate Y X
901	Ehem. Gesellschaftshaus (Säge- haus) der Stadt Zofingen, Zunftthaus 1688	Pfaffnauerstrasse 2, Ober- sagen	403	234200	634142

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen-Nr.	Koordinate X Y	Koordinate Y X
903	Gasthaus, Gasthof 1845	Gasthaus Zum Tannen- baum, Langenthalerstrasse 25	396	234843	634280
904	Speicher, Stöckli, Geissbach- weg 2 Oberbenzligen, Jorde- genhof	Speicher, Stöckli, Geiss- bachweg 2 Oberbenzligen, Jordegenhof	317	235234	635489
905	Stöckli, Ofenhaus Unter Rümlisberg (vor 1840)	Stöckli, Ofenhaus, Unter Rümlisberg, Mattenweg 1	28	237334	635283
906	Speicher Kratzern (um 1850)	Speicher Kratzern, Chrat- zernstrasse 27	385	235137	634083
908	Wohn- und Geschäftshaus / Wohnhaus mit Ladenlokal (1893).	Langenthalerstrasse, Wohn- und Geschäftshaus, Lan- genthalerstrasse 18 (alte Post)	1003	234023	634787
909	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.), inkl. Nebengebäude (Kohlekeller und ehemalige Gipserei)	Rümlisbergstrasse 11, Ober Rümlisberg	40	236810	634964
910	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Langenthalerstrasse 54, Weiergut	482	234852	633304
913	Scheune Iselishof (um 1780)	Zofingerstrasse 1	596	236296	635324



Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 12. September 2019

14.10.2019

Mitwirkung vom 16. Oktober 2017 bis 14. November 2017

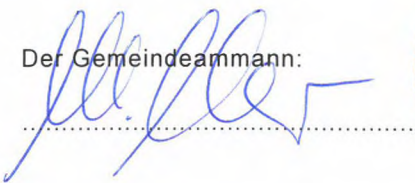
Vorprüfungsbericht vom 1. Juni 2018 / 3. Mai 2019

1. öffentliche Auflage vom 13. August 2018 bis 11. September 2018

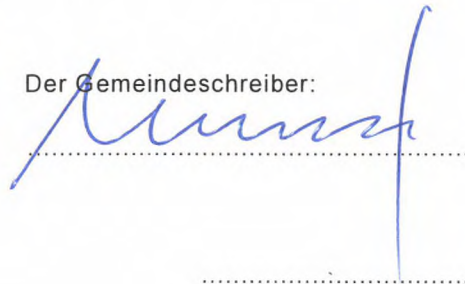
2. öffentliche Auflage vom 7. Juni 2019 bis 8. Juli 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. September 2019

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigungsvermerk:

.....

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000144 vom: 19. Februar 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. Mai 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
	§1 Geltungsbereich	5
	§2 Übergeordnetes Recht	5
	§3 Planungsgrundsätze	5
	§4 Qualitätssicherung	6
	§5 Mehrwertabgabe	7
2.	Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht	7
	§6 Perimeter Gestaltungsplanpflicht	7
	§7 Gestaltungsplangebiete mit zusätzlichen Mindestanforderungen	8
	§8 Arealüberbauungen	8
	§9 Weitere Planungsinstrumente	8
3.	Zonenvorschriften	9
	§10 Kommunale Pläne	9
3.1	Bauzonen	9
	§11 Zonenübersicht und Baumasse	9
	§12 2-geschossige Wohnzone W2 und 3-geschossige Wohnzone W3	11
	§13 Nachverdichtung in der W2 und der W3	11
	§14 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone WA2 und 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone WA3	12
	§15 Kernzonen	12
	§16 Zusätzliche Bestimmungen Kernzone 1 K1	13
	§17 Zusätzliche Bestimmungen Kernzone 2 K2	14
	§18 Arbeitszone A	14
	§19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	14
3.2	Landwirtschaftszonen	15
	§20 Landwirtschaftszone	15
	§21 Speziallandwirtschaftszone Weiergut	15
3.3	Schutzzonen	15
	§22 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege	15
	§23 Naturschutzzone	16
	§24 Uferschutzzone	16
3.4	Naturschutzzonen im Wald	17
	§25 Naturschutzzone im Wald	17

	§26	Sonderwaldreservat.....	18
3.5		Überlagerte Schutzzonen.....	18
	§27	Landschaftsschutz-zone.....	18
	§28	Gewässerraum.....	18
3.6		Schutzobjekte.....	19
	§29	Naturobjekte.....	19
	§30	Hecken- und Feldgehölze	22
	§31	Kulturobjekte	24
	§32	Gebäude mit Substanzschutz	24
3.7		Naturgefahren	25
	§33	Hochwasserschutz.....	25
	§34	Oberflächenwasserschutz (Hangwasser).....	26
	§35	Freihaltegebiet Hochwasser FGH	26
4.		Baubegriffe und Messweisen	27
4.1		Abstände	27
	§36	Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern.....	27
	§37	Grenz- und Gebäudeabstand.....	27
	§38	Grenzabstand für Klein- und Anbauten.....	27
4.2		Ausnützung	27
	§39	Anrechenbare Geschossfläche.....	27
	§40	Mindestausnutzung.....	28
	§41	Nutzungsbonus.....	28
5.		Bauvorschriften.....	29
5.1		Technische Bauvorschriften.....	29
	§42	Energiesparmassnahmen.....	29
	§43	Bodenversiegelung / Dachbegrünung.....	29
	§44	Klein- und Anbauten.....	29
	§45	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	29
5.2		Wohnhygiene	30
	§46	Ausrichtung der Wohnungen	30
	§47	Raummasse, Fenstergrösse	30
	§48	Störmass von Betrieben	30
	§49	Nettoladenfläche	30
	§50	Anlagen für die Mobilfunktelefonie	31
5.3		Ausstattung	31
	§51	Reduktion der Anzahl Parkfelder	31
	§52	Velos, Kinderwagen.....	31
	§53	Container- und Kompostplätze	31

	§54	Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche.....	32
	§55	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	32
6.		Schutzvorschriften	32
	§56	Ortsbildgestaltung	32
	§57	Weitere Nachweise.....	33
	§58	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung.....	33
7.		Vollzug und Verfahren	34
	§59	Zuständigkeit	34
	§60	Gebührenreglement.....	34
8.		Schluss- und Übergangsbestimmungen	34
	§61	Aufhebung bisherigen Rechts.....	34
	§62	Anwendung auf hängige Baugesuche Übergangsbestimmungen	34
9.		Gebührenreglement der Gemeinde Vordemwald	35
	§1	Vorentscheide	35
	§2	Bewilligte Baugesuche	35
	§3	Abgelehnte Baugesuche	35
	§4	Projektänderungen.....	35
	§5	Zurückgezogene Baugesuche	36
	§6	Zahlungen	36
	§7	Benützung von öffentlichem Grund	36
	§8	Gutachten durch Dritte.....	36
	§9	Mehraufwendungen.....	36

1. Geltungsbereich

§1 Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung BNO, der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Teilplan Hochwasserschutz beinhalten das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens innerhalb des gesamten Gemeindegebiets. Dies gilt soweit, als nicht übergeordnete Vorschriften des Bundes und des Kantons anzuwenden sind.

§2 Übergeordnetes Recht

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

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

§3 Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausba und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Dorfzentrum rund um die Gemeindeverwaltung und den Kreisel sowie entlang der Langenthalerstrasse,
- b) der Aufwertung und Gestaltung von Aussenräumen,
- c) der Förderung von verdichtetem Bauen sowie
- d) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Der Umgebungsgestaltung und deren generationengerechter sowie sorgfältiger Ausbau ist höchste Aufmerksamkeit zu widmen.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten. Insbesondere entlang der Langenthalerstrasse ist auf die historisch gewachsenen Strukturen Rücksicht zu nehmen. Bei Planungen entlang den Kantonsstrassen ist die Gemeinde durch den Kanton frühzeitig miteinzubeziehen.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

§4 Qualitätssicherung

¹ Für Neu- und Umbauten mit grösseren räumlichen Auswirkungen oder aber ab 1'500 m² Grundstückfläche ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und durch die Gemeindebehörden prüfen zu lassen. Für solche Überbauungen sind folgende Qualitätskriterien zu beachten:

- a) ortsbaulich hochwertige Gestaltung des Raums und der Bauten,
- b) Energienutzung durch vornehmlich erneuerbare Energien,
- c) aufzeigen der Erschliessung,
- d) aufzeigen der genauen Parkierung, wobei der sparsame Umgang mit den Landressourcen Voraussetzung ist,
- e) beschränken der Versiegelung von Aussenflächen auf das Minimum sowie
- f) ökologische Umgebungsgestaltung.

Der Gemeinderat kann weitere Abklärungen verlangen.

² Für Neubauten auf Parzellen und / oder zusammenhängenden Gebieten über 4'000 m² oder ortsbildprägende Objekte und Gebiete kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren verlangen.

Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen und
- b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind und
- c) ein unabhängiges Fachgremium, bestehend mindestens aus einem/einer Gemeinderat/rätin, dem/der OrtsplanerIn und einer ausgewiesenen, unabhängigen Fachperson, an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.

³ Auf das Erstellen eines Gestaltungsplans im Anschluss an die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens kann verzichtet werden, wenn folgende Vorgaben kumulativ erfüllt sind, wenn:

- a) das Baugesuch sich nach dem Resultat des Konkurrenzverfahrens richtet,
- b) das Baugesuch baurechtlich ohne Gestaltungsplan nach der Regelbauweise umgesetzt werden kann,
- c) die qualitativen Anforderungen zur Siedlungsentwicklung gemäss BNO erfüllt sind und
- d) die zusätzlichen Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan gemäss BNO erfüllt sind.

Falls der Gemeinderat für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans (zusätzlich zu § 8 Abs. 3 BauV), einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines Generellen Entwässerungsplans GEP, einer Generellen Wasserversorgungsplanung GWP etc. einen Spezialisten beizieht, namentlich IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, Geometer etc.), wird der entsprechende Aufwand dem Bauherrn in Rechnung gestellt.

§5 Mehrwertabgabe

¹ Der Abgabesatz für die Mehrwertabgabe beträgt 30 %.

2. Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht

§6 Perimeter Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gemeinderat kann folgende Abweichungen zulassen:

- a) Für einen Gestaltungsplan, der auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurde, kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer bis zu 20 % und – mit Ausnahme der 2-geschossigen Wohnzone die Fassadenhöhe bis zu 3 m erhöhen.
- b) Für einen Gestaltungsplan, der nicht auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurde, kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer bis zu 10 %, erhöhen. Eine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe ist jedoch ausgeschlossen.

Der Gemeinderat legt die Abweichungen je nach dem Masse fest, in dem die Qualitätsanforderungen erfüllt sind.

³ Neben den zusätzlichen Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan gemäss BauG § 21 Abs. 1 haben Bauvorhaben die untenstehenden Vorgaben zu erfüllen:

- a) Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten sind bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Aussenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen.
- b) Es ist ein Umgebungskonzept einzureichen, das aufzeigt, wie die Qualität der vorhandenen Freiräume erhöht oder falls bereits eine hohe Qualität vorhanden ist, diese erhalten werden kann.
- c) Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu gewährleisten.
- d) Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen.

⁴ Der Gemeinderat kann aus eigener Initiative oder auf Antrag die Perimeter unterteilen. Die Perimeter müssen so unterteilt werden, dass sämtliche Parzellen erschliessbar bleiben. Der Gesuchsteller, der den Perimeter unterteilen möchte, muss dies belegen.

§7 Gestaltungsplangebiete mit zusätzlichen Mindestanforderungen

¹ **Gebiet Hültschimatt**

- a) Überbauung mit Mehrfamilienhäusern für jüngere Familien und ältere Menschen,
- b) die Gemeinschafts- und Begegnungsflächen sind für sämtliche Generationen auszurichten und so zu bestimmen, dass ein intensiver Austausch zwischen den Bewohnenden entstehen kann sowie
- c) die Erschliessung erfolgt über eine Tiefgarage, so dass die Überbauung selber weitgehend autofrei ist.

² **Parzellen-Nr. 886**

- a) Ausgewogenes Verhältnis an Klein- und Familienwohnungen,
- b) ortsbaulich angemessene Qualität der Bebauungsstruktur (Lage und Grösse sowie Beschaffenheit und Gestaltung der Bauten),
- c) Qualität der Freiräume (Spiel- und Aufenthaltsanlagen sowie Bepflanzung und Terraingestaltung) sowie
- d) Eingliederung des Krummbachs in die Überbauung.

§8 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen zulässig, falls die erfasste Grundstückfläche mindestens 2'000 m² misst.

² Bei Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3 und WA3 ist ein zusätzliches Vollgeschoss (ohne zusätzliches Attika) zulässig. Die zonengemässen Fassaden- und Gesamthöhen erhöhen sich dabei um max. 2 m. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

§9 Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Grundlage für die Nutzungsplanung bildet das behördenverbindliche Konzept der räumlichen Entwicklung.

² Der Gemeinderat kann Konzepte zur gewünschten räumlichen Entwicklung oder zu einzelnen Sachbereichen beschliessen, welche für die Auslegung der allgemeinen Nutzungsplanung sowie für die Beurteilung von Sondernutzungsplänen wegleitend sind.

Das Naturschutzinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind.

3. Zonenvorschriften

§10 Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2500 / 1:5000 ist grund-eigentümerverbindlicher Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung.

3.1 Bauzonen

§11 Zonenübersicht und
Baumasse

Tabelle mit den Baumassen

Bauzonen	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbe-triebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbe-triebe zulässig	Stark störende Gewerbe und Dienstleistungsbe-triebe zulässig	Anzahl Vollgeschosse max.	Gebäuelänge max.	Ausnüt-zungsziffer		Gesamthöhe	Gesamthöhe max. bei Giebel-dächern	Gesamthöhe max. bei Attikageschos-sen	Grenzabstand		Lärmempfindlichkeits-stufe gemäss LSV	Zonenvorschriften
								Minimal (gilt nur für unbebaute Parzelen)	Maximal				klein	gross (Hauptwohnseite)		
2-geschossige Wohnzone	W2	Ja	Ja	Nein	Nein	2	30 m	0.4	0.5	-	11.00 m 11.50 m*	10.00 m 10.50 m*	3.00 m	6.00 m	II / III**	§ 12
3-geschossige Wohnzone	W3	Ja	Ja	Nein	Nein	3	40 m	0.55	0.65	-	14.00 m	13.00 m	3.00 m	6.00 m	II	§ 12
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone	WA2	Ja	Ja	Ja	Nein	2	30 m	0.5	0.6	-	11.00 m 11.50 m*	10.00 m 10.50 m*	3.00 m	6.00 m	III	§ 14
3-geschossige Wohn- und Arbeitszone	WA3	Ja	Ja	Ja	Nein	3	40 m	0.6	0.65	-	14.00 m	13.00 m	3.00 m	6.00 m	III	§ 14
Kernzone 1	K1	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 16	-	***	***	14.00 m	14.00 m	-	5.00 m	§ 16	III	§ 15 / 16
Kernzone 2	K2	Ja	Ja	Ja	Nein	3	-	***	***	-	14.00 m	13.00 m	5.00 m	7.00 m	III	§ 15 / 17
Arbeitszone	A	Nur betriebs-be-dingte Wohnun-gen zulässig.	Ja	Ja	Ja	-	-	-	-	-	14.00 m	13.00 m	4.00 m	4.00 m	IV	§ 18
Zone für öffentli-che Bauten und Anlagen	ÖBA	Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen				-	-	***	***	-	***	***	***	***	III	§ 19

* Diese Gesamthöhen gelten für Bauten an Hanglagen.

** Auf der Parzelle Nr. 158 gilt ES III.

*** Diese Masse legt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit externen Fachexperten/innen unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§12 2-geschossige Wohnzone W2 und 3-geschossige Wohnzone W3

¹ Die 2-geschossige Wohnzone W2 und die 3-geschossige Wohnzone W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit Publikumsverkehr, Läden, Autogaragen und –handel sowie mit ideellen Immissionen, z.B. Sexgewerbe.

² Die Wohnzone W2 ist für Wohnbauten bis zu 5 Wohnungen bestimmt. 1-geschossige Bauten sind ausgeschlossen.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
Bei Mehrfamilienhäusern sind die Pflichtparkplätze unterirdisch zu erstellen.

⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁵ Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

⁶ Auf der Parzelle Nr. 158 ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

§13 Nachverdichtung in der W2 und der W3

¹ Der Gemeinderat kann die zulässige anrechenbare Ausnutzungsziffer in der 2-geschossigen und 3-geschossigen Wohnzone um max. 20 % erhöhen, wenn

- a) bei seit mindestens 10 Jahren bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von min. 60 m² entsteht,
- b) bei Ersatzbauten mindestens zwei zusätzliche, eigenständige Wohnungen von min. 60 m² entstehen und
- c) und die Ortsbauliche Eingliederung sichergestellt ist.

² Von den übrigen Vorschriften dieses Reglements darf nicht abgewichen werden.

³ Die Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Ausnutzungsziffer gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne kumuliert werden.

§14 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone WA2 und 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone WA3

¹ Die 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone und die 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Restaurants und Verkaufsgeschäfte für vor Ort produzierten Erzeugnissen bis 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Reine Gewerbebauten, auch inkl. betriebsbedingte Wohnungen, sind ausgeschlossen. Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen.

² Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.

³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Innerhalb des schraffierten Bereichs im östlichen Teil der WA3 Iselishof dürfen keine geruch-sensiblen Nutzungen, namentlich Wohnräume und Arbeitsplätze, angesiedelt werden.

⁵ Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

⁶ Die Überbauung auf den Parzellen-Nr. 253 und 254 beim Dorfeingang hat erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen (Gestaltung Ortseingang, Siedlungsrand, räumliche Fassung der Kantonsstrasse). Das Vorprojekt ist dem Gemeinderat zur Stellungnahme zu unterbreiten.

⁷ Die Parzelle Nr. 586 hat gegenüber der Parzelle Nr. 741 einen grosszügigen Grünraum (> 10 m) mit standortgerechter und -heimischer Begrünung inkl. Sträuchern einzuhalten. Erschliessungsanlagen inkl. Abstellplätze jeglicher Art sind nicht zulässig.

§15 Kernzonen

¹ Die Kernzonen umfassen das Gebiet im Bereich des Kreisel sowie beidseits entlang der Langenthalerstrasse mit ihrer fast vorstädtischen Umgebung, der Raumabfolge mit den Hauptbauten, Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Abgrenzungen (Mäuerchen o.ä.), die den Ortskern prägen. Sie dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns.

² Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche. Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen sind entlang der Langenthalerstrasse anzuordnen, um einen Beitrag an den öffentlichen Raum leisten zu können. Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen.

³ Neu-, An- und Umbauten haben erhöhte gestalterische Ansprüche zu erfüllen, wobei sich sämtliche baulichen Massnahmen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Aussenraumgestaltung sowie den gestalterischen Anforderungen gemäss Abs. 1 und dem Zonen-zweck gemäss Abs. 2 unterzuordnen haben.

⁴ Für Projekte in den Kernzonen gilt folgendes Verfahren:

- a) Es wird empfohlen, Projekte vor der Eingabe des Baugesuchs beim Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.
- b) Für Neubauten auf Parzellen und / oder zusammenhängenden Gebieten über 1'500 m² oder ortsbildprägende Objekte kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren verlangen.
- c) Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn
 - wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen,
 - mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind und
 - ein unabhängiges Fachgremium, bestehend mindestens aus einem/einer Gemeinderat/rätin, dem/der OrtsplanerIn und einer ausgewiesenen, unabhängigen Fachperson, an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.

⁵ Für eingeschossige Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.50 m gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

§16 Zusätzliche Bestimmungen Kernzone 1 K1

¹ In der Kernzone 1 K1 kann der Gemeinderat gemäss § 15 Abs. 4 die massgebende Ausnützung als Resultat des Konkurrenzverfahrens festlegen. Er beachtet dabei eine angemessene Freiraumgestaltung, die befriedigende Lösung der Erschliessung und Parkierung sowie die umliegenden massgebenden Baukörper.

² Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen.

³ In Ergänzung zu § 11 Zonenübersicht und Baumasse sind folgende Baumasse zulässig:

- a) Geschossigkeit:
Auf der Parzelle Nr. 686 sind 3 Geschosse zulässig. Mit einem Gestaltungsplan sind max. 4 Geschosse möglich, wobei die Ausgestaltung des obersten Geschosses frei ist. Es ist kein zusätzliches Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.
Im Gebiet der Gemeindeverwaltung sind 4 Geschosse ohne Attika oder oberstes Geschoss zulässig.
- b) Gesamthöhe bei Giebedächern:
Auf der Parzelle Nr. 686 ist eine Gesamthöhe von max. 14.00 m zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.
Im Gebiet der Gemeindeverwaltung ist ebenfalls eine Gesamthöhe von max. 14.00 m zulässig, wobei die Dachform frei ist.
- c) Grenzabstand gross:
Es gelten gegenüber der 3-geschossigen Wohnzone, der Kernzone 2, der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone folgende grossen Grenzabstände:
Bei 2 Vollgeschossen 5.00 m

Bei 3 Vollgeschossen	6.00 m
Bei 4 Vollgeschossen	7.00 m
Gegenüber der Uferschutzzone	5.00 m.
Gegenüber der Poststrasse gilt kein Grenzabstand.	

⁴ Im Gebiet der Gemeindeverwaltung gelten folgende zusätzliche Gestaltungsvorschriften, insbesondere gegenüber der westlich angrenzenden Wohnzone:

- a) Kleinmassstäbliche Körnung entsprechend den angrenzenden Wohnbauten
- b) Gestalteter Übergang
- c) West-Ost-Ausrichtung der Bauten.

§17 Zusätzliche Bestimmungen Kernzone 2 K2

¹ Der Gemeinderat achtet bei der Beurteilung des Vorprojekts und / oder des Baugesuchs auf eine angemessene Freiraumgestaltung, die befriedigende Lösung der Erschliessung und Parkierung sowie die umliegenden Baukörper inkl. Gestaltung zu den angrenzenden Wohnzonen.

§18 Arbeitszone A

¹ In der Arbeitszone sind störendes Gewerbe und Dienstleistungen zulässig. Produktionsbedingte Verkaufsnutzungen für vor Ort produzierte Erzeugnisse bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen.

² Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Die Wohnungen sind in den Hauptkörper des Betriebs zu integrieren.

³ Über Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat.

⁴ Dachaufbauten sind auf das Minimum zu beschränken.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁶ Der Gemeinderat kann das Pflanzen von Bäumen und Hecken entlang gut einsehbarer Stellen und entlang von öffentlichen Strassen vorschreiben.

§19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Die Bauten und Anlagen haben auf die angrenzenden Zonen, Bauten und Anlagen Rücksicht zu nehmen.

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§20 Landwirtschaftszone

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

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

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

⁴ 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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind zwei Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bau-masse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygenischer Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt ES III.

§21 Speziallandwirtschaftszone Weiergut

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

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 20 BNO Landwirtschaftszone.

³ In der Speziallandwirtschaftszone Weiergut gilt ES III.

3.3 Schutzzonen

§22 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

¹ Der Gemeinderat setzt die Kommission für Landschaft, Natur und Umwelt LaNU ein, die ihm in Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und in Umweltfragen beratend zur Seite steht.

² Das Inventar der schutzwürdigen Gewässer und Naturobjekte dient als Grundlage für die Pflegemassnahmen.

§23 Naturschutzzone

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

² Soweit nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Ablagerungen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, 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.

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.

§24 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen innerhalb des Siedlungsgebiets einschliesslich zugehöriger Bestockung und Vegetation.

² Die Uferschutzzonen weisen folgende Breiten auf:

a) Pfaffnern

15 m im Siedlungsgebiet (linkes Flussufer), gemessen ab Gerinnesohlenrand

6 m bei der Kernzone 1 (linkes Flussufer), gemessen ab Gerinnesohlenrand

b) Geissbach, Krummbach und Chätzigenbach: 10 m

inkl. teils asymmetrischen Abschnitten entlang Strassen.

³ Dort wo die Uferschutzzone vom Gewässerraum überlagert wird, gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV. Ansonsten sind die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. untersagt. Die Düngung sowie anderer dem Schutzwerk zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.4 Naturschutzzonen im Wald

§25 Naturschutzzone im 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 standortsheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Baumarten gefördert werden. Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) dürfen einen maximalen Anteil von 10 % einnehmen.

§26 Sonderwaldreservat

¹ Das Sonderwaldreservat dient der Eichen- und Tannenförderung.

² Es gelten die speziellen Bewirtschaftungsvorschriften, die in den Vereinbarungen zwischen der Ortsbürgergemeinde Zofingen und der kantonalen Abteilung Wald festgehalten sind.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§27 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone gemäss § 20 BNO überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen Ablagerungen) verboten.

² Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keinen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§28 Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR 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 GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Gewässerraumzone weist beidseitig der Gewässer folgende Breiten auf:

- a) Pfaffnern Nord, Abschnitt Gländ bis Tannenbaum: 11.00 m gemessen ab Gewässerachse, bei symmetrischer Anordnung des Gewässerraums, ausser im Gebiet der Kernzone 1 (Gemeindeverwaltung, Kindergarten etc.) ist er asymmetrisch (Seite Bauzone = 6 m).
- b) Pfaffnern Süd, Abschnitt Tannenbaum bis Gemeindegrenze Murgenthal: 8.50 m gemessen ab Gewässerachse, bei symmetrischer Anordnung des Gewässerraums.

⁴ Bei allen anderen Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässer- raumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachlei- tung gemessen.

⁵ Bei allen anderen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinne- sohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemes- sen.

⁶ Ausserhalb der Bauzone darf der Gewässerraum landwirtschaftlich genutzt werden, sofern dieser gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverord- nung vom 23. Oktober 2013 als Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Ufer- wiese, extensiv genutzte Wiese und Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird.

⁷ Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Gewässerufer sind nur zuläs- sig, soweit dies dem Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines un- verhältnismässigen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

3.6 Schutzobjekte

§29 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeli- teten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fach- gerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Hinweis: nachfolgende Tabelle besser verständlich dargestellt.

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kultur- landplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unter- halt, Nutzungseinschrän- kungen
	Schutzzonen kanto- nale Bedeutung			
1.1.1	Naturschutzzone Wei- hergut: Weiher, Tümpel, Feuchtwiese, Klein- strukturen, Wester- bach, Waldrand	Dunkelgrün flä- chig	Kombiniertes Naturobjekt = Naturobjekt mit ver- schiedenen Biotoptypen - Laichgebiet, Brutbio- top - Erhaltung der biologi- schen Vielfalt	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kultur-landplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
	Schutzzonen lokale Bedeutung	Grüner Punkt	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tieren	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich.
1.2.1	Areal Wilital: Hecke und Gebüschgruppe, Kleinstrukturen, Trockenmauer, Wilibach, Waldrand			
1.2.2	Probstholz: Gebüschgruppe, Einzelbäume, Trockenmauer, Kleinstrukturen, Tümpel, angrenzende Blumenwiese			
1.2.3	Scheibenstand: Trockene Wiese, Trockenstandort, Fledermausquartier, Winterquartier Amphibien und Reptilien			
1.2.4	Böschung Rümli-bergstrasse (Staudenrain): Feldgehölz, Hecke, Blumenwiese			
	Fliessgewässer	Weisser Punkt mit blauer Linie		
2.1.1	Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum Pfaffern		- Erhaltung der naturnahen Bachläufe, Brutplätze - Erhalten der Wasserqualität - Erhalten des landschaftlichen Wertes - Erhalt der ökologischen Qualität - Schutz und periodische Pflege des Begleitholz-Streifens - Nährstoffeintrag in Schutzobjekt verhindern - Hochwasserschutz	
2.1.2	Westerbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum			
2.1.3	Wilibach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum			
2.1.4	Chätzigenbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum			
2.1.5	Sagigassbach (Rütibach): Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum			

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kultur-landplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
2.1.6	Krummbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum		- Ökologische Vernetzung	
2.1.7	Geissbach: Gewässer, Ufergehölz, Ufersaum			
	Stehende Gewässer	Blauer Punkt	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
2.2.1	Schulweiher			
2.2.2	Feuerweiher Rümli-berg			
	Trocken-, Halbtrocken- und Magerstandorte, nährstoffarme Feuchtwiesen			
3.1.1	Böschung Däntschgasse	Weisser Punkt mit grüner Linie	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tieren - Verhinderung der Nährstoffanreicherung - Extensive Nutzung	Verhinderung der Nährstoffanreicherung Keine extensive Nutzung - keine Düngung und Beweidung - kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) - bei den Streuwiesen (Riedwiese / Flachmoor) Streuschnitt im Herbst / Winter
3.1.2	Feuchtwiese Chapf			
3.1.3	Böschung alter Friedhof / Kirchenbord			
3.1.4	Böschung K233 Nord und Süd: Nord Glatthaferwiese / Süd Trockenstandort mit Steinlinse			
	Waldränder			
3.3.1	Waldrand Oeschliweiher	Weisser Punkt mit grüner Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Vorgelagerter Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)

Nr.	Gruppe	Darstellung im Bauzonen- und Kultur-landplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
	Baumgruppen /-reihen			
3.5.1	Kopfweiden Geissbachweg	Weisser Punkt mit grüner Linie	- Siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer
	Naturschutzzonen im Wald	Hellgrün-dunkelgrün schraffiert		Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
3.6.1	Altholzinsel Steibächli		- Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
3.6.2	Altholzinsel Kressgraben			
3.6.3	Altholzinsel Künghalde			
3.6.4	Naturwaldreservat Steibächli			
	Sonderwaldreservat			
3.7.1	Eichen-Tannenwaldreservat		Sicherung Lebensraum Eichen-Tannenwald	- Erhalt bestehender Eiche / Tannen - Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen / Tannen

§30 Hecken- und Feldgehölze

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Hecken- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind angemessen zu pflegen. Eine Rodung der Hecken aus zwingenden Gründen darf mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer Rodungsbewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz NLD).

Hinweis: nachfolgende Tabelle besser verständlich dargestellt.

Nr.	Hecken, Feldgehölze	Darstellung im Bauzo- nen- und Kulturland- plan	Schutzziel (erhalten / för- dern)	Bewirtschaftung und Unter- halt, Nutzungseinschränkun- gen
3.4.1	Feldgehölz Nasswiese Chapf	Kleine grüne Punkte auf einer Linie	- Brut- und Nahrungsbio- top - Gliederung der Land- schaft - Trittstein, Vernetzungs- element - Windschutz - Vielfältiger Übergangs- bereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschnei- den / verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock set- zen - Vorgelagerter Krautsaum - Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerun- gen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
3.4.2	Panzersperre Chapf			
3.4.3	Hecken und Sträucher- gruppen westlich Tan- nenbaum			
3.4.4	Feldgehölz a. St. Ur- banstrasse (Weber Paul)			
3.4.5	Hecke Leidenberg			
3.4.6	Hecke Oberbenzlingen			
3.4.7	Sträuchergruppe Da- meli Mast			
3.4.8	Hecken Geissbach			
3.4.9	Baumhecke Benzlin- gen / Horniacher			
3.4.10	Hecken Schächlisberg			
3.4.11	Hecke Unterbenzlingen Leimstrasse			
3.4.12	Hecke Däntschgasse / Jäggigässli			
3.4.13	Hecke Langentha- lerstrasse Tannen- baum			
3.4.14	Hecke nördlich Tan- nenbaum-Wäldchen			
3.4.15	Hecken Langentha- lerstrasse bei Lochsträsschen			
3.4.16	Hecke Kätzigen			
3.4.17	Hecke Krummern			
3.4.18	Hecke Krummern / Oberrümlisberg			
3.4.19	Hecke Oberrümlisberg			
3.4.20	Hecke Scheibenstand			
3.4.21	Hecke Unter Rümlis- berg			
3.4.22	Hecke Ziegelwald			

§31 Kulturobjekte

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

² Die folgenden Objekte werden als Kulturobjekte ausgeschieden:

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen-Nr.	Koordinate X	Koordinate Y
907A	Brunnen Pflegeheim Sennhof (1897)	Alte St. Urbanstrasse 1	366	234625	634611
911A	Grenzgraben mit Grenzsteinen (16. Jh.)	Gemeindegrenze zu Rothrist Unterwald / Längweg	Versch.	Versch.	Versch.
912	Brücke über die Pfaffnern (1838 – 41)	Zofingerstrasse / Langenthalerstrasse		236238	635079

§32 Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

² 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.

3

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen-Nr.	Koordinate X	Koordinate Y
901	Ehem. Gesellschaftshaus (Sägehaus) der Stadt Zofingen, Zunfthaus 1688	Pfaffnauerstrasse 2, Obersagen	403	234200	634142
903	Gasthaus, Gasthof 1845	Gasthaus Zum Tannenbaum, Langenthalerstrasse 25	396	234843	634280
904	Speicher, Stöckli, Geissbachweg 2 Oberbenzligen, Jordegenhof	Speicher, Stöckli, Geissbachweg 2 Oberbenzligen, Jordegenhof	317	235234	635489
905	Stöckli, Ofenhaus Unter Rümliisberg (vor 1840)	Stöckli, Ofenhaus, Unter Rümliisberg, Mattenweg 1	28	237334	635283
906	Speicher Kratzern (um 1850)	Speicher Kratzern, Chratzernstrasse 27	385	235137	634083

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen-Nr.	Koordinate X	Koordinate Y
908	Wohn- und Geschäftshaus / Wohnhaus mit Ladenlokal (1893).	Langenthalerstrasse, Wohn- und Geschäftshaus, Langenthalerstrasse 18 (alte Post)	1003	234023	634787

3.7 Naturgefahren

§33 Hochwasserschutz

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet innerhalb der Bauzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

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

§34 Oberflächenwasser-
schutz
(Hangwasser)

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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

§35 Freihaltegebiet Hoch-
wasser FGH

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

² Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser aller Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2012.

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

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

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

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

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der

Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

§36 Einfriedungen
baulicher Art und
Stützmauern

¹ In Ergänzung zu § 28 BauV dürfen Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern entlang sämtlicher Strassen, gemessen ab dem tiefer gelegten Terrain, nicht höher als 1.50 m sein.

§37 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsüblichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

§38 Grenzabstand für
Klein- und Anbauten

¹ Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von 1 m.

² Dieser Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden und muss dem Baugesuch beigelegt werden.

4.2 Ausnützung

§39 Anrechenbare Geschossfläche

¹ Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche nicht angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungszuschlag im Umfang der effektiven Grundfläche gewährt, sofern diese maximal 20 m² pro Wohneinheit beträgt. Bei einer grösseren Grundfläche zählt der 20 m² übersteigende Anteil zur BGF.

§40 Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen in sämtlichen Zonen gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer gemäss Tabelle im § 11 BNO. Diese darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§41 Nutzungsbonus

¹ Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche aGF betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

² Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der aGF. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

5. Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§42 Energiesparmassnahmen

¹ Bei Überbauungen mit mehr als drei Gebäuden ist ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, einer Wärmepumpe / Erdsonde o.ä., die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme zu prüfen.

§43 Bodenversiegelung / Dachbegrünung

¹ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.

² Dächer bis 7° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m² sowie Zufahrten von Tiefgaragen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung, Glasdächer, Vordächer, Dachvorsprünge etc.

§44 Klein- und Anbauten

¹ Anbauten müssen als eigenständige Bauteile erkennbar und vom Hauptbau gestalterisch abgehoben sein.

§45 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

² Öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

Öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Werkleitungstafeln, Kabelverteilerkasten, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. dürfen auf oder an Privateigentum angebracht werden.

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

5.2 Wohnhygiene

§46 Ausrichtung der Wohnungen

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

§47 Raummasse, Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- a) Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m
- b) Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m² Fläche
- c) Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche, wobei die Fenster direkt ins Freie oder auf eine Loggia führen müssen.
- d) Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

Pro Wohnung sind min. 8 m² Nebenräume in einem Keller, Abstellraum oder Estrich vorzusehen.

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

§48 Störmass von Betrieben

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

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

§49 Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

² Die Verkaufsfläche (VF) ist die für den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281).

§50 Anlagen für die Mobilfunktelefonie

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der Arbeitszone
- in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- in dritter Priorität in der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone, in der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone, in der Kernzone 1 in der Kernzone 2 sowie in der 2-geschossigen Wohnzone und in der 3-geschossigen Wohnzone erstellt werden.

² In Bauzonen dritter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

5.3 Ausstattung

§51 Reduktion der Anzahl Parkfelder

¹ Für nicht erstellte Parkfelder ist eine Ersatzabgabe über 5'000 Fr. pro Parkplatz gemäss § 58 BauG zu entrichten.

² Bei der Eingabe der Baubewilligung muss kontrolliert werden, ob die notwendige Anzahl von Parkfeldern auf der Parzelle der Überbauung oder in der Nähe realisiert werden kann. Wenn sie nicht realisierbar sind, sind entsprechende Ersatzabgaben pro Parkfeld in der Baubewilligung zu verlangen.

§52 Velos, Kinderwagen

¹ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§53 Container- und Kompostplätze

¹ Bei Neu-, Um- und Anbauten sind bei Mehrfamilienhäusern die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen; an geeigneter Stelle ist die Möglichkeit für das Errichten eines Kompostierplatzes vorzusehen.

§54 Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche

¹ Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten sind gut besonnte, nutzergerichte und qualitativ hochwertige Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Die Grösse der Spielplätze und der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind für die Kinder gut zu erreichen und sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Die Spielplätze und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen sind durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

³ Die Gestaltung der Spielplätze und gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereiche ist Teil der Baubewilligung.

§55 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

6. Schutzvorschriften

§56 Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes und beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

² Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Zur genauen Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

§57 Weitere Nachweise

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§58 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

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

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

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes inkl. Bepflanzung und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Besondere Beachtung ist der Umgebungsgestaltung am Siedlungsrand zu schenken, so dass sich ein harmonischer Übergang zur Landwirtschaftszone ergibt.

⁴ Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu setzen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

7. Vollzug und Verfahren

§59 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Nach Bedarf kann er weitere Kommissionen einsetzen sowie externe Fachleute oder regionale Stellen für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen beiziehen.

² Der Gemeinderat kann für die Beratungs- und Beurteilungsaufgaben in der Kernzone sowie für die Beurteilung von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ein Fachgremium einsetzen. Der Gemeinderat stützt seinen Entscheid über Bauvorhaben in diesen Zonen und Gebieten auf die Beurteilung des Fachgremiums ab. Zum Vorgehen und Verfahren erlässt der Gemeinderat ein Pflichtenheft.

§60 Gebührenreglement

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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§61 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die rechtsgültige Nutzungsplanung (genehmigt durch den Regierungsrat am 16. August 2006 inkl. Teiländerung, genehmigt am 26. Februar 2014 mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000187) aufgehoben.

§62 Anwendung auf hängige Baugesuche Übergangsbestimmungen

¹ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche werden nach den Bestimmungen der neuen Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

9. Gebührenreglement der Gemeinde Vordemwald

Gestützt auf § 61 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Vordemwald wird folgende Gebührenordnung erlassen:

Für die Behandlung der Vorentscheide, Gesuche um Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

§1 Vorentscheide

¹ 1 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens Fr. 150.--, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

§2 Bewilligte Baugesuche

¹ 2 ‰ der Bausumme, mindestens aber Fr. 150.--. Die Baukosten werden aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Norm Nr. 116 errechnet.

² Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten pauschal Fr. 100.--.

§3 Abgelehnte Baugesuche

¹ Nach Aufwand der Gemeinde, im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.

§4 Projektänderungen

¹ Nach Aufwand der Gemeinde, im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.

§5 Zurückgezogene Baugesuche	¹ Für zurückgezogene Baugesuche wird die ordentliche Gebühr entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand bei Rückzug reduziert. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 150.--.
§6 Zahlungen	¹ Die Gebühren sind geschuldet, zuzüglich Publikationskosten und zahlbar innert 30 Tagen seit Zustellung der Verfügung, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.
§7 Benützung von öffentlichem Grund	¹ Für die Benützung von öffentlichem Grund im Rahmen von Bauarbeiten kann je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr erhoben werden. Wiederherstellungsarbeiten wie Reinigung, allfällige Reparaturen etc. gehen auf Kosten des Verursachers.
§8 Gutachten durch Dritte	¹ Die Kosten für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.
§9 Mehraufwendungen	¹ Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der BNO sowie von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu ersetzen.

Verfahren Gebührenreglement

Vorderwald, 14.10.2019

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am: 12.09.2019

Rechtskraft Gemeindeversammlungsbeschluss: