



Kanton Aargau
Gemeinde Mellingen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Öffentliche Mitwirkung:

4. März 2013 bis 30. April 2013

Mitwirkungsbericht:

5. August 2013

Vorprüfungsbericht:

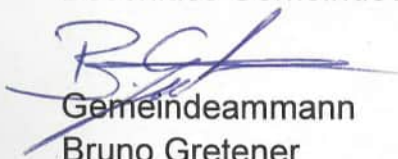
4. September 2015

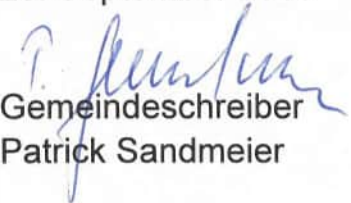
Öffentliche Auflage:

19. Oktober bis 17. November 2015

Beschluss Gemeindeversammlung:

20. September 2016


Gemeindeammann
Bruno Gretener


Gemeindeschreiber
Patrick Sandmeier

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-000285 vom: 14. März 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. Mai 2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhalt

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	1
2	Raumplanung	1
3	Zonenvorschriften	4
3.1	Bauzonen	4
3.2	Landwirtschaftszonen	13
3.3	Schutzzonen	14
3.4	Überlagerte Schutzzonen	17
3.5	Schutzobjekte	21
4	Spezielle Bestimmungen	24
5	Innere Siedlungsentwicklung	25
6	Allgemeine Bauvorschriften, Definitionen	27
6.1	Wohnhygiene	27
6.2	Ausstattung	28
6.3	Definitionen	31
7	Schutzvorschriften	31
7.1	Ortsbild und Denkmalschutz	31
8	Vollzug und Verfahren	34
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	36
	Anhang	37

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'500, der Kulturlandplan und der Plan Umsetzung Gefahrenkarte im Massstab 1 : 5'000 sind Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen und Verkleinerungen dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Planwerke können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Die Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.

Die Planungsgrundsätze bezwecken:

- die Förderung einer guten Lebensraumqualität, umfassend eine gute Siedlungs-, Freiraum und Wohnqualität,
- die Durchmischung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Erholung,
- die haushälterische sowie ökonomisch und ökologisch zweckmässige Nutzung des Baugebietes und die Erneuerung der Bausubstanz entsprechend den ortsbaulichen Voraussetzungen,

- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturwerte,
- die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- den Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

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

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und das Rad- und Fusswegnetz sind gebietsgerecht weiterzuentwickeln.

⁶ Einzonungen und verdichtetes Bauen an zentralen Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss sind zu fördern.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Für die im Bauzonenplan schwarz bandierten Gebiete bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne, welche dieser BNO in Teilen vorgehen oder auf altes Recht verweisen. Sie sind bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

² Für weitere Gebiete bestehen rechtskräftige Erschliessungspläne, welche auf der Gemeindeverwaltung einsehbar sind.

§ 5

Kommunales Entwicklungskonzept

¹ Das Entwicklungskonzept zeigt die längerfristig angestrebte räumliche Entwicklung und Ordnung auf. Es enthält konzeptionelle Anordnungen zu einzelnen Gebieten und Sachbereichen wie Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr sowie Freiraumgestaltung.

² Das Entwicklungskonzept wird periodisch überprüft und an geänderte Verhältnisse und neue Erkenntnisse angepasst. Die Festsetzung des Konzepts liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

³ Das Entwicklungskonzept ist behördenverbindlich und für nachgeordnete Planungen wegleitend.

§ 6

Weitere Planungsinstrumente

¹ Das "Bauinventar" der kantonalen Denkmalpflege, das "Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte" und das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)" bilden die Grundlagen zur Beurteilung der räumlichen Struktur und der baulichen Werte in der Gemeinde. Weitere Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Für die Zentrumsbereiche und die Altstadt kann der Gemeinderat zur Sicherstellung einer gesamtheitlichen Zentrumsplanung städtebauliche Leitbilder oder Richtpläne erstellen, welche die angestrebte Entwicklung des Regionalzentrums im Sinne behördenverbindlicher Konzepte darlegen.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Diese Planungsinstrumente werden in die Beurteilung von Bauvorhaben sowie von Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen beigezogen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Grundmasse

¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:

	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer max.	talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schräg- dach	Gesamthöhe Flachdach (inkl. allfälligem Attika)	Gebäudelänge	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Altstadtzone A	A dunkelbraun	o	---	---	o	--- a)	o b)	o	III k)	§ 8
Zentrumszone I	Z I violett	4	1.0 x	---	17.5	16.5	--- b)	6.0 c)	III k)	§ 9
Zentrumszone II	Z II hellviolett	3	0.8 x	---	14.5	13.5	o	6.0 c)	III k)	§ 9
Wohnzone 3	W3 rot	3 f)	0.6 f)	---	14.5	13.5 f)	50.0	6.0 f)	II d) e)	§ 10
Wohn- und Arbeits- zone 3	WA3 rot-blau	3 f)	0.8 f)	---	14.5	13.5 f)	50.0	6.0 f)	III k)	§ 11
Wohnzone 2D	W2D orange	2 f)	0.45 f)	---	11.5	10.5 f)	40.0	4.0 f)	II d) e)	§ 10
Wohnzone 2L	W2L gelb	2	0.45	7.5	11.5	10.5	30.0	4.0	II d) e)	§ 10
Spezialzone Be- stand	SPB rosa	o	o	---	o	o	o	o	III	§ 12
Arbeitszone I	Ar I hellblau	---	---	---	15.0		o	o g)	III	§ 13
Arbeitszone II	Ar II blau	---	---	---	15.0		o	o g)	IV	§ 14
Zone für Gärtnerei und Gartenbaube- triebe	GB lila	o	---	o	o	o	o	o g)	III	§ 15

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	OeBA grau	o	---	---	o	o	o	o ^{g)}	II / III ^{h)}	§ 16
Grabengartenzone	GG hellgrün	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 17
Grünzone	GR grün	---	---	---	---	---	---	---	II / III ⁱ⁾	§ 18

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze und des kommunalen Entwicklungskonzepts im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert verlangen, falls der Zonenzweck und die Einordnung ins Ortsbild dies erfordern. Die mit "- - -" versehenen Masse sind für die jeweilige Zone im Rahmen der Beurteilung bedeutungslos.

³ a) Die traditionellen Bauten weisen symmetrische Satteldächer von grosser Steilheit auf. Flachdächer sind auf Hauptgebäuden nicht zugelassen.

⁴ b) Gestützt auf § 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 2 BNO kann die geschlossene Bauweise verlangt werden.

⁵ c) Diese Grenzabstandswerte sind gegenüber angrenzenden Wohn- oder Mischzonen einzuhalten. Innerhalb der Zone gilt bei offener Bebauung generell 4 m.

⁶ d) In den im Bauzonenplan bezeichneten Flächen mit Gewerbebeurteilung sind mässig störende Betriebe sinngemäss § 11 Abs. 1 BNO zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

⁷ e) In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

⁸ f) In den Wohnzonen W2D und W3 sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 können die Anzahl Vollgeschosse, die Nutzungsziffer sowie die Gesamthöhe gemäss § 35 Abs. 2 BNO erhöht werden.

⁹ g) Der Gemeinderat legt die Abstände unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Gegenüber Wohn- und Mischzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

¹⁰ h) Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III in der Zone OeBA sind dem Bauzonenplan zu entnehmen.

¹¹ i) Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III in der Grünzone GR leitet sich aus den Empfindlichkeitsstufen der umgebenden Bauzonen ab.

¹² k) In der Altstadtzone, der Wohn- und Arbeitszone 3 sowie den Zentrumszonen sind bei direktem Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Birrfeldstrasse, Lenzburgerstrasse, Bahnhofsstrasse, Stetterstrasse und Hauptgasse) in Abweichung zu § 48 Abs. 3 auch Nutzungen zulässig, die ein erhöhtes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen.

¹³ In den Zentrumszonen Z I und Z II, der Wohn- und Arbeitszone WA3 sowie in den Gebieten mit Gewerbeerleichterung dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen, vorbehalten bleiben Anliegen des Ortsbildschutzes.

¹⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird oder sich aus ortsbaulicher Sicht keine anderen Auflagen ergeben, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 8

Altstadtzone
(A)

¹ Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie die gemischte Nutzung der Altstadt und den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Hotels, Restaurants und Gartenrestaurants.

³ Sind bei Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Hotels, Restaurants und Gartenrestaurants störende Auswirkungen auf benachbarte Wohnungen zu erwarten, sind diese zu minimieren, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Mit dem Baugesuch ist zu belegen, welche Massnahmen zu diesem Zweck getroffen werden. Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren unter Wahrung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen zudem Einschränkungen der Betriebs-, Öffnungs- oder Anlieferungszeiten verfügen.

⁴ Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich hinsichtlich Stellung, kubischer Erscheinung, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbe sowie hinsichtlich der Gestaltung der Aussenanlagen in das historische Strassen- und Stadtbild einfügen (erweiterte Bewilligungspflicht). Der Gemeinderat kann fallweise ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. stellen.

⁵ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur abgebrochen werden, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen, wenn ein Fachgutachten vorliegt und die fachliche Beurteilung der Substanz zu entsprechenden Erkenntnissen gekommen ist. Dies trifft namentlich dann zu, wenn die Erhaltung aus baulichen oder hygienischen Gründen nicht mehr möglich ist. Eine Abbruchbewilligung setzt voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und seine Finanzierung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen.

⁶ Ergänzende Vorschriften zum Bauen in der Altstadt sind im Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes festgesetzt. Änderungen am Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

§ 9

Zentrumszonen
(Z I, Z II)

¹ Die Zentrumszonen dienen der Aufwertung und Stärkung des Zentrums in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie sind bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen und für Wohnen. Zulässig sind mässig störende Betriebe.

² In den Zentrumszonen ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität erlässt der Gemeinderat im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen ein behördenverbindliches städtebauliches Leitbild oder einen grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan, welche begleitende

Aussagen u.a. zu Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthalten.

³ Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten. Der Gemeinderat kann das Bauen auf eine in städtebaulichen Leitbildern oder Richtplänen bezeichnete Bauflucht verlangen. Grenzabstände innerhalb der Zentrumszonen legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest.

⁴ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich auf eine städtebaulich einwandfreie Gemeinschaftslösung auszurichten.

⁵ Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat. Umbauten sowie Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat auch ohne Gestaltungsplan bewilligen.

Zentrumszone I
(Z I)

⁶ In der Zentrumszone Z I gilt im Besonderen:

- Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- Für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen sind auch stark störende Betriebe zulässig .

Zentrumszone II
(Z II)

⁷ In der Zentrumszone Z II gilt im Besonderen:

- Eine gestalterisch hochwertige Nachverdichtung hat unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zur Altstadt sowie der Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erfolgen.
- Für die spezifischen örtlichen Festlegungen wie beispielsweise Städtebau und Freiraum, insbesondere aber zur Bestimmung des konkreten Nutzungsmasses, kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Beizug der kantonalen Fachstellen und auf Kosten der Grundeigentümer einfordern.

Wohnzonen
(W3, W2D, W2L)

§ 10

¹ Die Wohnzonen W3, W2D und W2L dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2L ist für Wohnbauten bis maximal vier Wohneinheiten bestimmt. Im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kann davon abgewichen werden.

³ In der Zone W2D sind Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Terrassenhäuser zulässig.

⁴ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁵ Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete für lockere Bebauung sind für Einfamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Einzelne Einliegerwohnungen und Räume für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig. Es gilt ein erhöhter Grenzabstand von 6 m.

Wohn- und Arbeitszone
(WA3)

§ 11

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe) und Restaurants bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

Spezialzone Bestand
(SPB)

§ 12

¹ Die Spezialzone Bestand dient dem Wohnen und bezweckt eine zukunfts-taugliche Wohnraumentwicklung. Es sind nur Mehrfamilienhäuser und vereinzelter, nicht störender Kleingewerbe zulässig.

² Die bestehenden Gebäude können im Rahmen der kantonalen Besitzstandsgarantie umgebaut und entsprechend den Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden.

³ Ersatz- und Ergänzungs-Neubauten sowie grössere An- und Umbauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet, wenn zugleich eine zweckmässige Erneuerung des übrigen, bestehenden Wohnraums sichergestellt ist.

⁴ Der Gemeinderat legt im Rahmen des Gestaltungsplanes, unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, die Baumasse und das Nutzungsmass einzelfallweise fest.

⁵ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Es sind sinngemäss die Anforderungen Arealüberbauungen zu erfüllen.

§ 13

Arbeitszone I
(Ar I)

¹ Die Arbeitszone I ist für Bauten und Anlagen des Gewerbes und der Dienstleistung bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Anmerkung: Aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom 20.09.2016 bleibt die Bestimmung über die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Arbeitszone Ar I gemäss der alten BNO, genehmigt am 06.05.2009, sinngemäss bestehen.

~~² Wohnungen sind lediglich für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.~~

² Es können einzelne Wohnungen, die den wohnhygienischen Anforderungen genügen, erstellt werden.

³ Zehn Prozent der anrechenbaren Landfläche sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten, insbesondere entlang von Strassen, öffentlichen Gewässern, Waldrändern und gegenüber Wohnbauten.

⁴ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung dürfen Bauten und Anlagen die bestehende Entwässerung mittels Drainageleitungen nicht beeinträchtigen.

§ 14

Arbeitszone II
(Ar II)

¹ Die Arbeitszone II ist für Bauten und Anlagen des Gewerbes und der Dienstleistung bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

² Wohnungen sind nur ausserhalb des Tanklagerareals und lediglich für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Zone für Gärtnerei- und
Gartenbaubetriebe
(GB)

§ 15

¹ Die Zone ist für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe bestimmt. Zugelassen sind diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen wie Treibhäuser, Lager- und Abstellräume, Werkstätten sowie Handel.

² Wohnungen sind lediglich für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

³ Der Gemeinderat bestimmt, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der weiteren Gegebenheiten, über Ausnützung, Gebäudemasse, Grenz- und Gebäudeabstände. Für die Einpassung ins Quartier kann er verlangen, dass ein Teil der Fläche als Grünfläche bepflanzt wird und erhalten bleibt.

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen
(OeBA)

§ 16

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

² Das Gebiet "Bachtale" dient der Bahnhaltestelle Mellingen-Heitersberg mit den zugehörigen Infrastruktur- und Parkierungsanlagen. Unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen kann der Gemeinderat gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Handel und dergleichen zulassen, insbesondere wenn diese die Zone beleben und der Verbesserung der Sicherheit der Bahnbenützer dienen. Es ist eine städtebaulich gute Gesamtsituation zu schaffen, die sich durch eine gute Siedlungs-, Erschliessungs- und Freiraumqualität auszeichnet.

§ 17

Grabengartenzone
(GG)

¹ Die Grabengartenzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung der historischen Grabengärten als charakteristischer Bestandteil des Altstadtbildes sowie als zusammenhängender Grüngürtel. Sie dient der Erholung und als Grünanlage.

² Grundsätzlich sind keine Hochbauten zulässig. Ausgenommen sind kleinere Gartenhäuschen.

³ Im Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes werden weitere Regelungen zur Platzierung, maximalen Grösse und Gestaltung von Kleinbauten sowie zur Oberflächengestaltung oder zu temporären Kultivierungshilfen usw. getroffen.

⁴ Innerhalb des schraffierten Gebietes in der Grabengartenzone dürfen unterirdische Parkhäuser als Gemeinschaftsanlagen erstellt werden. Die bestehenden Terrainverhältnisse dürfen dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei der Realisierung muss eine angemessene Bepflanzung (Hochstammbäume) entsprechend dem Bestand ermöglicht und nachgewiesen werden.

§ 18

Grünzone
(GR)

¹ Die Grünzone dient der Erholung, als Grünanlage, der Gliederung des Baugebietes und der Erhaltung von landschaftlich bedeutungsvollen Gebieten, insbesondere der Reussufer.

² Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Baumbestände, Gebüsche und andere das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind zu erhalten und nötigenfalls zu ersetzen.

³ Dienen Grünzonen als öffentliche Erholungsräume können Fuss- und Spazierwege, Erholungseinrichtungen (z.B. Gartenbänke, Kinderspielplätze) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

⁴ Entlang der Reussufer sind zudem die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer sowie die eidgenössischen und kantonalen Gewässerabstandsvorschriften massgebend.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 19

Landwirtschaftszone
(LW)

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach übergeordnetem Recht.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

§ 20

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

§ 21

Speziallandwirtschaftszone
(SPL)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SPL ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen und nachweislich betriebsnotwendig sind. Verkaufsnutzungen, welche über Art. 34 Abs. 2 RPV hinausgehen, sind nicht zulässig.

² Neue Hochbauten und Gewächshäuser müssen sich sehr gut in die landschaftliche Situation einfügen. Sie sind unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse mittels Hecken- oder Baumbepflanzung (einheimische Arten) einzugliedern. Dabei legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze und des kommunalen Entwicklungskonzepts im Einzelfall fest. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 19 und § 20 BNO.

³ Bei Aufgabe oder bei Feststellen der Vernachlässigung der Anlage hat der Gemeinderat beim beschlussfassenden Organ die Rückführung der Speziallandwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone zu beantragen. Eine Überprüfung der Speziallandwirtschaftszone findet spätestens im Rahmen der Revision des Reussuferschutzdekrets statt.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 22

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Darin zu unterlassen ist alles, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

Naturschutzzone im
Kulturland
(NSK)

⁴ 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.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden bezeichnet:

Zone	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	flächig, beige	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) – keine Düngung und Beweidung. Ausnahmen werden im Bewirtschaftungsvertrag geregelt. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.
Extensive Weide	flächig, hellbraun	Artenreiche Weide – dem Trockenstandort angepasste Pflegemassnahmen (Beweidung, Verhinderung von Verbuschung).
Ruderalfläche	flächig, dunkelbraun	Artenreicher Standort – keine Düngung und Beweidung. – dem Standort angepasste Pflegemassnahmen.
Feuchtgebiet	flächig, türkis	Laichgebiet, Brutbiotop – Keine Düngung und Beweidung. Ausnahmen werden im Bewirtschaftungsvertrag geregelt. – Kein Betreten. – Bauten im Interesse des Schutzziels sind gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen). Ergänzung bei Gewässern: – Kein Schwimmen und Befahren sowie Einfangen und Aussetzen von Tieren.

Weiherareal Tanklager	flächig, blau	Wertvoller Lebensraum, Laichgebiet, Brutbiotop sowie vielfältige Ufervegetation – Der naturnahe Zustand von Gelände, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten. – Wo möglich, sind die Ufer wieder naturnah zu gestalten. Zulässig ist: – die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang. – Nutzung als Löschwasserreserve und Löschwasserauffangbecken im Notfall gemäss Störfallverordnung Tanklager mit den notwendigen Pflegemassnahmen (teilweise Freihaltung von Schilf, Massnahmen gegen Verlandung)
--------------------------	------------------	---

§ 23

Naturschutzzone Wald
(NSW)

¹ Die Naturschutzzone Wald dient 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 soweit möglich 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 Naturschutzzonen Wald werden wie folgt unterteilt:

Zone	Bezeichnung im Kultur- landplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen
Eichenwaldreservat	E	Bestockung mit bedeutendem Anteil an Eichen (Eichenförderung). - Umtriebszeit erhöhen - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen oder an die standörtlichen und klimatischen Bedingungen angepassten Baumarten - Spezifische Bewirtschaftung und Auflagen gemäss separaten Vereinbarungen

Altholzinseln (< 20 ha)	A	Ungestörte Lebensräume und Vernetzungstrittsteine zwischen grösseren Naturwaldreservaten. - Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung - Spezifische Bewirtschaftung und Auflagen gemäss separaten Vereinbarungen
-------------------------------	---	--

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

Umgebungsschutzzone
Altstadt (USZ)

¹ Die Umgebungsschutzzone Altstadt dient dem Schutz des Altstadtbildes hinsichtlich der Entwicklung des baulichen und landschaftlichen Umfeldes.

² Innerhalb der Umgebungsschutzzone kann nach den entsprechenden Zonenvorschriften gebaut werden, sofern das Bild der Altstadt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann bei Bedarf ergänzende Auflagen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. erlassen sowie eine Erhöhung der zonengemässen Gesamthöhen sowie Anzahl Geschosse im Rahmen der Erleichterungen nach § 35 Abs. 2 oder von Gestaltungsplänen untersagen.

³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Umgebungsschutzzone Altstadt kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

§ 25

Ensembleschutzzone
(ESZ)

¹ Die Ensembleschutzzone dient dem Schutz der ortsbaulichen Struktur sowie des geschichtlich, architektonisch und städtebaulich erhaltenswerten Strassenbildes der Altstadterweiterung an der Bahnhofstrasse. Sie bezweckt die gute Einordnung von ergänzenden oder ersetzenden Neubauten sowie Umbauten.

² Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie wärmetechnische Sanierungen und Renovationen sind gut ins bestehende Gefüge einzupassen. Die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung zum Strassenraum sowie die charakteristischen Gestaltungselemente sind zu wahren oder zu übernehmen bzw. zeitgemäss zu interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern daraus eine architektonisch und

städtebaulich mindestens gleichwertige Lösung resultiert und die Gesamtwirkung des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Ensembleschutzzone kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

§ 26

Hochwassergefahrenzone
(HWZ)

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind, zusätzlich zu Abs. 2, sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig.

⁴ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 7 BNO (insbesondere Höhenmasse und Geschossigkeit) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.

⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Bauge-such nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und solchen ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) sowie in Bereichen mit Oberflächenabfluss kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen Nachweis zum angemessenen Hochwasserschutz verlangen.

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

§ 27

Freihaltezone Hochwasser
(FZH)

¹ Die Freihaltezone Hochwasser ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt bei Hochwasserereignissen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich vorbehältlich folgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Abgesehen von den in den Abs. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten.

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

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:

- Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und finanziert werden können;
- keine anderen Standorte bestehen oder geschaffen werden können;

- weder Hochwasserabfluss oder -rückhalt noch die Wasserstandshöhe beeinträchtigt werden;
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 4 und 5 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.

§ 28

Landschaftsschutzzone
(LSZ)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Grundnutzungszone 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 der Grundnutzungszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie Kulturen unter Glas und Plastik verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche 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 Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Freihaltebereich Hochbauten (FHB)

§ 29

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Freihaltebereiche für Hochbauten sind der Grundnutzung überlagert. Sie dienen der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft im Interesse der Siedlungstrennung. Mit Ausnahme vereinzelter Kleinbauten sind Hochbauten verboten.

² Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Ortsumfahrung bleiben gewährleistet.

3.5 Schutzobjekte

§ 30

Kommunale Substanzschutzobjekte

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist (erweiterte Bewilligungspflicht).

² Für Substanzschutzobjekte gilt sinngemäss die erweiterte Bewilligungspflicht gemäss § 16 Altstadtreglement. Die Objekte sind beitragsberechtigt entsprechend Anhang 2 des Altstadtreglements.

³ Für Renovationen, Um- oder Ergänzungsbauten an Substanzschutzobjekten vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung durch eine Fachperson.

⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Schutzobjekten sowie der für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen sowie deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson einholen.

⁵ Wird im Rahmen eines Gutachtens durch eine qualifizierte Fachperson die Erhaltung von wesentlichen Grundzügen eines Schutzobjektes als unzumutbar nachgewiesen, kann eine bauliche Veränderung in Abweichung zum Schutzziel oder ausnahmsweise ein Abbruch bewilligt werden.

§ 31

Kulturobjekte

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

² Im Kulturlandplan bezeichnete historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

§ 32

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und wiederherzustellen. Die Gemeinde kann solche Massnahmen durch Fördermittel unterstützen.

² Die Beseitigung von Naturobjekten kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz.

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- und Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen
Hecken oder Feldgehölze mit Pufferstreifen	grünes Flächen- oder Linienelement	Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft, Windschutz sowie vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Struktur erhalten - bei natürlichem Abgang mit gleichwertiger Art ersetzen - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - beidseitig vorgelagerter Krautsaum von 2-3 m Breite

		vorhalten - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums - Pufferstreifen 3 m breit um Objekt
Hochstamm-Obstbestand	grün schraffiert	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Gliederung der Landschaft, Kulturrelikt und Artenreichtum - abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen und Verjüngung sind erwünscht
Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume	grüner Punkt	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Gliederung der Landschaft, Kulturrelikt und Artenreichtum - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang an geeignetem Standort ersetzen - Innerhalb von Bauzonen ist die Beseitigung zulässig, wenn gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
Geschützter Waldrand	gelb schraffiert	Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum sowie vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland. - Waldrand stufig strukturiert anlegen und periodisch pflegen - einen vorgelagerten Krautsaum von 6 m Breite - Krautsaum extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Geologische, geomorphologische Objekte	dunkelgrünes Punkt- oder Linienelement	landschaftlich, biologisch, kulturgeschichtlich wertvoll, symbolische Bedeutung - erhalten - nicht namentlich erwähnte Findlinge sind geschützt
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	Aussicht freihalten - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

4 Spezielle Bestimmungen

§ 33

Verkaufsnutzungen

¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten können pro Teilgebiet folgende Nettoladenflächen für mittelgrosse Verkaufsnutzungen bewilligt werden:

- Teilgebiet A insgesamt max. 3'000 m²
- Teilgebiet B insgesamt max. 3'000 m²
- Teilgebiet C insgesamt max. 2'500 m²
- Teilgebiet D insgesamt max. 1'000 m²

Eine hinreichende Strassenkapazität muss gewährleistet sein.

² In der Wohn- und Arbeitszone WA3, den Arbeitszonen Ar I und Ar II sowie der Zone für Gärtnerei- und Gartenbau sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen als reine Nebennutzungen von gewerblichen- oder industriellen Betrieben bis zu einer Fläche von 1'500 m² pro Ladengeschäft zulässig (z.B. Autohandel, Treibhäuser bzw. Verkauf von vor Ort produzierten Produkten).

³ In den Mischzonen Z I, Z II und WA3, der Altstadtzone sowie im Gebiet "Bachtale" sind Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft zulässig. Abholmärkte sind nicht zulässig.

⁴ In den Arbeitszonen Ar I und Ar II kann der Gemeinderat Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft bewilligen. Abholmärkte sind nicht zulässig.

⁵ In den reinen Wohnzonen sind Ladengeschäfte nicht zulässig.

§ 34

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkantennen, welche optisch als solche erkennbar sind, sind in erster Linie in den Arbeitszonen, dann in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu errichten. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

² Mobilfunkantennen gemäss Abs. 1 sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen möglich ist. Hierzu sind zuerst Standorte in den Zentrumszonen, dann in

den Wohn- und Arbeitszonen und schliesslich in den reinen Wohnzonen zu prüfen. Auch in diesen Fällen ist in jedem Falle eine Koordination/Kombination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls eine Koordination/Kombination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

³ In Wohnzonen können optisch als solches erkennbare Mobilfunkantennen nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezwecken. Sie sind unauffällig zu gestalten.

⁴ In Schutzgebieten (Altstadtzone, überlagerte Umgebungsschutz- und Ensembleschutzzone) sowie bei Schutzobjekten sind Antennen nach Abs. 1 nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Mobilfunkantennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind (Kaskadenmodell).

⁵ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

5 Innere Siedlungsentwicklung

§ 35

Bauliche Dichte

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

² Innerhalb der Wohnzonen W2D und W3 sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, verdichteten Bauweise nach den folgenden Bedingungen und Grundmassen gebaut werden. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und rationelle Parkierung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der

haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

	minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	minimale Anzahl Voll- geschosse	Nutzungsziffer max.	talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schräg- dach	Gesamthöhe Flachdach (kein Attika zulässig) *	Grenzabstand
Wohnzone W3, Wohn- und Arbeits- zone WA3	1'500	4	0.80	13.5	14.5	13.5	7.0
Wohnzone W2D	1'000	3	0.60	10.5	11.5	10.5	6.0

*) begehbbare Flachdächer sind nicht zulässig.

³ Die Erleichterung gemäss Abs. 2 sind nicht kombinierbar mit jenen der Arealüberbauung gemäss § 36 BNO.

⁴ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber von 25 m² anrechenbarer Geschossfläche pro Wohneinheit gewährt.

§ 36

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W3, W2D und W2L sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 zulässig.

² Die benötigte zusammenhängende und städtebaulich zweckmässige Landfläche hat in zweigeschossigen Bauzonen mindestens 2'000 m², in dreigeschossigen mindestens 2'500 m² zu betragen.

³ In den Bauzonen W3, WA3 und W2D kann die Gesamthöhe um ein Vollgeschoss erhöht werden, sofern in den zweigeschossigen Zonen ein um 2 m und in den dreigeschossigen Zonen ein um 1 m erhöhter Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen eingehalten wird.

§ 37

Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

6 Allgemeine Bauvorschriften, Definitionen**§ 38**

Energieeffizienz

¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und eine rationelle Nutzung der verfügbaren Energie zu achten.

² Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit zentral hergestellter Wärme, Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder Abwärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

6.1 Wohnhygiene**§ 39**

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 40

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:	
Bodenflächen	min. 12 m ² (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhe Vollgeschoss:	≥ 2.40 m
Lichte Höhe Dachgeschoss:	≥ 2.40 m auf min. 10 m ² Fläche

Fensterfläche:	1/10 der Bodenfläche mindestens jedoch 0.80 m ² (Fenster müssen direkt ins Freie führen); Ausnahmen sind bei Küchen, Bädern oder Aborten möglich (künstliche Belichtung oder Belüftung).
Dachflächenfenster:	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:	
Staufläche pro Wohnung:	min. 4.0 m ² (in der Wohnung)
Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung:	min. 6.0 m ²
Keller für jedes weitere Zimmer:	zusätzlich min. 1.0 m ²

§ 41

Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräumen

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

6.2 Ausstattung

§ 42

Parkfelder

¹ Garagen und Abstellplätze sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Parkfelder für Besucher sind in der Regel oberirdisch und gut auffindbar zu erstellen.

² Die Garagen und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere oberirdische Parkplätze sind zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

³ Der Abstand von Parkfeldern, Böschungen sowie Stützmauern bis zu 1.80 m Höhe gegenüber Gemeindestrassen darf bis auf 0.60 m reduziert werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder allfällige Strassenausbauvorhaben.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen mit mehr als 8 Wohneinheiten kann der Gemeinderat verlangen, dass die Abstellplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch oder innerhalb der Gebäude angeordnet werden.

⁵ In der Altstadtzone kann der Gemeinderat eine Reduktion der Garagen und Abstellplätze gemäss Altstadtreglement anordnen.

§ 43

Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und teilweise abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Anhänger usw. vorzusehen.

² Mindestens 50 % der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

§ 44

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

¹ Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnungen zu betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zweckmässig und entsprechend den zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen anzulegen.

² Die Benutzungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spielplätze sind bei Abparzellierungen oder Eigentumsbegründungen durch Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

§ 45

Abfall und Kompostieranlagen

Für die getrennte Abfallentsorgung sind gut gestaltete, im Gelände integrierte Entsorgungsstellen vorzusehen.

Öffentlich zugänglicher
Raum

§ 46

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

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

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

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

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

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

6.3 Definitionen

§ 47

Nettoladenfläche

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

§ 48

Störmass von Betrieben

¹ Als nicht störend 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- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichen Emissionen verursachen, gelten als stark störend.

7 Schutzvorschriften

7.1 Ortsbild und Denkmalschutz

§ 49

Ortsbild und Landschaftsschutz

Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn- und Arbeitsplatz- sowie städtebauliche und landschaftliche Qualität erreicht wird.

§ 50

Allgemeine Gestaltungsanforderungen

¹ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild grundsätzlich nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum
- b) Proportionen und Dimensionen der Baukuben
- c) Form, Staffelung, Gliederung der Bauten (inkl. Dachform)
- d) Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung der Bauteile an Fassaden und Dach (Aussenhülle)
- e) Ausführung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen und Vorgärten
- f) Terrain- und Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung

³ 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 und einfordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Anforderungen an die Lärmarchitektur, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist;
- f) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 51

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.

³ Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.

⁴ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, extensiv zu begrünen.

§ 52

Aussenraum und Umgebungsgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu planen, dass das massgebende Terrain nicht unnötig verändert werden muss. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Parkfläche, Wege und Plätze sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

² Abgrabungen dürfen je Gebäudeseite 70 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Zur Erstellung einer Garagenzufahrt ist auf einer Fassadenseite je Gebäude eine Abgrabung von bis zu 6 m zulässig, auch wenn dabei die 70 % überschritten werden. Gesamthaft dürfen Abgrabungen einen Viertel des Gebäudemumfangs nicht überschreiten.

³ Im Bereich von Fassadenabschnitten wo das Untergeschoss mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain ragt und das Attikageschoss zugleich fassadenbündig angeordnet ist, sind in Wohn- und Mischzonen Abgrabungen nicht zulässig.

⁴ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

⁵ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Stützmauern sind zu vermeiden oder wo solche notwendig sind, auf das Nötigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern sowie zu begrünen.

⁶ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Pflanzliste). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 53

Einfriedungen

Einfriedungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten. Über die Gestaltung von Einfriedungen im Bereich der Altstadt, der Reuss und an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

8 Vollzug und Verfahren

§ 54

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien- und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

§ 55

Begutachtung

Bei Bauvorhaben in ortsbaulich sensiblen Zonen, wie Altstadt-, Zentrums-, Umgebungsschutz- und Ensembleschutzzone oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

§ 56

Verfügbarkeit von Bauland

Anmerkung: Aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom 20.09.2016 bleibt die Bestimmung über die Verfügbarkeit von Bauland ausser Kraft.

~~Um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat mit Grundeigentümern Vereinbarungen mit einer Baupflicht abschliessen. Dabei kann er der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrecht) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut oder nicht mit einer entsprechenden Baupflicht verkauft wird.~~

§ 57

Mehrwertabgabe

¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. Dies gilt auch für Einzonungen, die gleichzeitig mit Inkrafttreten der Bestimmung zur Mehrwertabgabe ihre Rechtskraft erlangen.

² Keine Abgabe wird erhoben gegenüber Kanton, Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient sowie für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

³ Der Gemeinderat erlässt unmittelbar nach der Genehmigung der Zonenplanung eine Verfügung über die Höhe der Abgabe. Er stützt sich dabei auf die Schätzung des kantonalen Steueramts ab. Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme (Einzonung) und unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert. Vom so errechneten Mehrwert sind 20% als Ausgleichszahlungen geschuldet.

⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung geschuldet. Die Ausgleichszahlung wird bei der Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Mehrere Grundeigentümer einer Parzelle haften solidarisch.

⁵ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung mittels Verfügung gestützt auf § 163 Abs. 1 Buchstabe a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung geleistet worden ist.

⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung (z.B. planerische Vorleistungen, Aufwertungsmassnahmen in Siedlung oder Landschaft, Zahlungen bei materieller Entschädigung für auszuzonende, gehortete Grundstücke), einschliesslich Erschliessungen (MIV, ÖV, LV), zu verwenden.

9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 58

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.

§ 59

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- g) der Zonenplan vom 24. März 1994
(genehmigt am 26. November 1996)
- h) die Bau- und Nutzungsordnung vom 24. März 1994
(genehmigt am 26. November 1996)
- i) die Teiländerungen des Zonenplans
vom 27. November 2008
(genehmigt am 6. Mai 2009)
- j) die Teiländerungen des Zonenplans vom 24. Juni 2009
(genehmigt am 14. Oktober 2009)
- k) die Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung
vom 27. November 2008
(genehmigt am 6. Mai 2009)

Anhang

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 22 BNO)

1.1.1	Feuchtgebiet	Ebereich (ehem. Kiesgrube) (INAB AG 436)
1.1.2	Feuchtgebiet	Aegelmoos (INAB AG 910)
1.2.1	Gewässer / Teich	bei Tanklager
1.3.1	Ruderalfläche	Böschung Ebereich
1.4.1	Magerwiese	Hanglage am Buechberg
1.4.2	Magerwiese	gegenüber Station
1.4.3	Magerwiese	bei Tanklager
1.4.4	Magerwiese	Birch
1.4.5	Magerwiese, Trockenstandort	im Gruemet (Gruemet-/Militärstrasse)
1.4.6	Magerwiese	Illisberg
1.4.7	Magerwiese	Chürberg
1.4.8	Magerwiese	östlich Himmelrych
1.4.9	Magerwiese	Himmerlrych/Reusstal
1.4.10	Magerwiese	Schnorpfematt
1.4.11	Magerwiese	Himmelrych
1.5.1	Extensive Weide	Bahndamm SBB

Naturschutzzonen im Wald (§ 23 BNO)

2.1.1	Altholzinsel	Risi - Insel und Uferhang (WNI-Objekte 1A/2A)
2.1.2	Altholzinsel	Gruemet/Reusshalde (WNI-Objekt 5B/A)
2.3.1	Eichenwaldreservat	Buechberg/Brand
2.3.2	Eichenwaldreservat	Schneeschnelzi
2.3.3	Eichenwaldreservat	Pfaffehölzli
2.3.4	Eichenwaldreservat	Birchwald
2.3.5	Eichenwaldreservat	Schöner/Gruemet
2.3.6	Eichenwaldreservat	Gruemet

Kantonale Denkmalschutzobjekte
(Kantonale Denkmalpflege, orientierend)

5.0.1	Lenzburgertor / Zeitturm (Bauinventar MEL001)	westlicher Stadteingang Kat. Nr. 1416
5.0.2	Hexenturm (Bauinventar MEL002)	nach Eckturm der Ringmauer Kat. Nr. 429
5.0.3	Stadtmauer (Bauinventar MEL003)	zwischen Ibergscheune und Schloss Iberg Kat. Nr. 523
5.0.4	Schloss Iberg (Bauinventar MEL004)	südöstlich Stadtkirche Kat. Nr. 525
5.0.5	Stadtkirche St. Johann (Bauinventar MEL005)	Kirchgasse Kat. Nr. 524
5.0.6	St. Antoniuskapelle (Bauinventar MEL006)	Lenzburgerstrasse/ Abzweigung Bremgarten Kat. Nr. 817
5.0.7	Reusstor (Bauinventar MEL007)	bei Reussbrücke Kat. Nr. 506

5.0.8	Altes Rathaus (Bauinventar MEL008)	Hauptgasse/Grosse Kirch- gasse Kat. Nr. 506
5.0.9	Spittelscheune (Bauinventar MEL009)	nördlich Stadtkirche Kat. Nr. 523
5.0.10	Marienstatue (Bauinventar MEL010)	am Restaurant "Zum schar- fen Eck" Kat. Nr. 497
5.0.11	Wirtshausschild (Bauinventar MEL011)	"zum Hirschen" Kat. Nr. 495
5.0.12	Bürgerbau des 18. Jahrh. (Bauinventar MEL012)	Hauptstrasse 17 Kat. Nr. 538
5.0.13	Gemeindescheune (Bauinventar MEL013)	Scheunengasse 7 Kat. Nr. 438

Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 30 BNO)

5.1.1	Wohnhaus und Fabrikgebäude (1924) (Bauinventar MEL916)	Stetterstrasse 21 Kat. Nr. 585
5.1.2	Evangelisch-reformiertes Pfarrhaus (1928) (Bauinventar MEL903)	Lenzburgerstrasse 26 Kat. Nr. 669
5.1.3	Evangelisch-reformierte Kirche (1910) (Bauinventar MEL902)	Lenzburgerstrasse 28 Kat. Nr. 669
5.1.4	Wohn- und Geschäftshaus (1840/50) (Bauinventar MEL904)	Lenzburgerstrasse 7 Kat. Nr. 675
5.1.5	Restaurant zum Rosengarten (1925-28) (Bauinventar MEL905)	Bahnhofstrasse 9 Kat. Nr. 233
5.1.6	Diebold-Haus (1814) (Bauinventar MEL906)	Bahnhofstrasse 11 Kat. Nr. 232

5.1.7	Altes Schulhaus (1896-97) (Bauinventar MEL909)	Bahnhofstrasse 22A Kat. Nr. 99
5.1.8	Wohnhaus (1898) (Bauinventar MEL917)	Bahnhofstrasse 24 Kat. Nr. 198

Kulturobjekte (§ 31 BNO)

5.2.1	Druidenstein	Bruggerstrasse 80 Kat. Nr. 481
5.2.2	Johannesbrunnen mit Figur (Bauinventar MEL910A)	Bruggerstrasse Kat. Nr. 461
5.2.3	Wegkreuz (Bauinventar MEL915B)	Schnorpfenmatt Kat. Nr. 770
5.2.4	Grenzstein (Bauinventar MEL911B)	Grenze Tägerig, Reusstal Kat. Nr. 1102
5.2.5	Grenzstein (Bauinventar MEL911A)	Grenze Tägerig, Gheid Kat. Nr. 942
5.2.6	Spörribrunnen (Bauinventar MEL910B)	Kirchplatz Kat. Nr. 1437
5.2.7	Brunnen (1840) (Bauinventar MEL910C)	vor dem Ibergerhof Kat. Nr. 525
5.2.8	Grenzstein (Bauinventar MEL911C)	Grenze Tägerig, Gheidrain
5.2.9	Epitaph (1712) (Bauinventar MEL914)	Friedhof, Aufbahrungshalle Kat. Nr. 816
5.2.10	Friedhofskreuz (1669) (Bauinventar MEL915A)	Friedhof Kat. Nr. 816
5.2.11	Brunnen (Bauinventar MEL911D)	vor Trottenstrasse 21 Kat. Nr. 99
5.2.12	Pestglocke (1641) (Bauinventar MEL912)	beim Turm der Stadtkirche Kat. Nr. 524
5.2.13	zehn Grabplatten/Epitaphe (Bauinventar MEL913A-J)	an der Stadtmauer hinter der Stadtkirche Kat. Nr. 524

5.2.14	Hohle Gasse (Objekt AG 41.1.1)	IVS, historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit viel Substanz
5.2.15	Steig (Fuss- und Reitweg) (Objekt AG 6.5)	IVS, historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit viel Substanz

Naturobjekte (§ 32 BNO)

3.1.1	Hochstammobstgarten	Chüriberg/Vorder Brand
3.1.2	Hochstammreihe	Rentäcker
3.1.3	Hochstammobstgarten	Brünnere
3.1.4	Hochstammobstgarten	Ebereich
3.1.5	Hochstammobstgarten	Sandacher / Sägerei
3.1.6	Hochstammobstgarten	am Buechberg Parzellen 121-123, 126-134
3.1.7	Hochstammobstgarten	Himmelrych
3.2.1	Hecken	Tanklager/Weiher
3.2.2	Hecken	Tanklager-Umgebung
3.2.3	Hecken, Bachbestockung	Mülibach bis Reussufer
3.2.4	Hecken	Illisberg
3.2.5	Hecken, Feldgehölz	Buechberg/Bünthe Parzellen Nrn. 128 - 134
3.2.6	Hecken	Chüriberg/Vorderer Brand
3.2.7	Hecken, Feldgehölz	Schnorpfematt
3.2.8	Hecke	Allmendli, entlang Allmendliweg
3.2.9	Hecke, Feldgehölz	Himmelrych, bei Grundwasserfassung
3.2.10	Hecke, Feldgehölz	Gheidrain, Grenze Tägerig
3.2.11	Hecke, Bachbestockung	Rentäcker

3.2.12	Hecke, Feldgehölz	auf Geländedeformation Werd
3.2.13	Hecke, Feldgehölz	Ebereich, Stetterstrasse
3.3.1	Waldrand	südlicher Waldrand Pfaffenhölzli
3.3.2	Waldrand	östlicher Waldrand Gruemet
3.3.3	Waldrand	Schneeschnelzi, Gemeindegrenze Niederrohrdorf
3.4.1	Geomorphologisches Objekt; grosser Nagelfluhstein	Erratischer Block, Buechberg
3.4.2	Geomorphologisches Objekt; grosser Granitstein	Erratischer Block, Buechberg
3.4.3	Geomorphologisches Objekt; Hohle Gasse	Brand
3.4.4	Geomorphologisches Objekt; Drumlin	Franzosenhügel, Spöndliacher
3.4.5	Geomorphologisches Objekt; Chlichindlistei	nörtl. Reussufer bei ARA
3.4.6	Geomorphologisches Objekt; Geländedeformation	Himmelrych
3.4.7	Geomorphologisches Objekt; Geländedeformation	Gheidrain, Grenze Tägerig
3.4.8	Geomorphologisches Objekt; Geländedeformation	Werd
3.4.9	Geomorphologisches Objekt; Trockensteinmauer und ältere Fragmente	am Buechberg/Bünthe Parzellen 129-135, 138
3.5.1	Aussichtspunkt	Ittisberg
3.5.2	Aussichtspunkt	Buechberg
3.5.3	Aussichtspunkt	am Buechberg/Bünthe
3.5.4	Aussichtspunkt	Chürberg
3.5.5	Aussichtspunkt	Vorder Brand



Gemeinde Mellingen

Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes

Mitwirkung vom:

3. März 2008 bis 1. April 2008

Öffentliche Auflage vom:

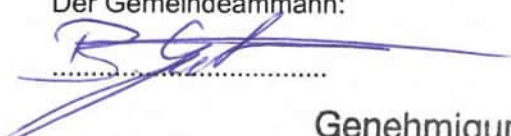
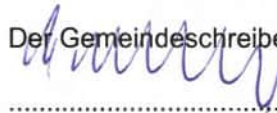
29. Juli 2008 bis 27. August 2008

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

27. November 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:


.....
.....

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Mai 2009

Der Staatsschreiber:



Inklusive der Anpassungen in § 6 Abs. 1, 4 und 5 sowie in § 16 (unterstrichene Texte)
gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2008

§ 1

Zweck

Das Reglement ergänzt und präzisiert die Bestimmungen von § 8 (Altstadtzone) und § 16 (Grabengartenzone) der BNO und regelt das Bauen in der Umgebungsschutzzone Altstadt.

§ 2

Geltungsbereich

Das Reglement über die Erhaltung des Altstadtbildes gilt für

- die Altstadtzone A
- die Grabengartenzone GG
- den Perimeter der Umgebungsschutzzone

§ 3

Bauweise

¹ Die bestehenden Gebäudekuben (Gebäude- und Firsthöhen, Dachneigungen, Fassadenfluchten) sind in der Regel beizubehalten. Veränderungen können nur bei störungsfreier Einpassung in das Altstadt- und Gassenbild und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen bewilligt werden. Noch vorhandene Stadtmauerteile sind zu erhalten.

² Die Trauf- und Firstlinie dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.

³ Hinterhöfe sind zu erhalten.

§ 4

Brandmauern

¹ Die ursprüngliche Strukturierung der Bauten und Fassaden durch das Brandmauersystem ist beizubehalten.

² Bestehende Brandmauern dürfen unter Vorbehalt von § 8 Abs. 4 BNO nicht beseitigt werden. Einzelne Durchbrüche zwischen benachbarten Liegenschaften können bewilligt werden, wenn wesentliche Verbesserungen der Wohnverhältnisse oder der betrieblichen Nutzbarkeit nicht auf andere Weise erreichbar sind.

§ 5

Dachgestaltung

¹ Die die Eigenart der Altstadt wesentlich mitbestimmenden historischen Dachformen sind zu erhalten und bei Neubauten wieder zu erstellen.

² Die vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten.

³ Die Dächer müssen mit Biberschwanzziegeln eingedeckt werden:

a) bei Neueindeckung

b) bei Reparaturen von mehr als 1/3 der Dachfläche

Beim Einbau von Dachlukarnen dürfen gleiche Ziegel wie beim bestehenden Dach verwendet werden.

§ 6

*Dachausbau und
Dachdurchbrüche*

Unterstrichene Texte in den
Absätzen 1, 4 und 5 gemäss
Beschluss Gemeindeversammlung
vom 27. November 2008
angepasst

¹ Dachgeschosse dürfen ausgebaut werden. Der Ausbau eines zweiten Dachgeschosses ist zulässig, wenn

- bereits genügend Fensteröffnungen im zweiten Dachgeschoss (Dachfläche oder Giebelfassade) bestehen oder
- eine genügende Belichtung mit vereinzelt zusätzlichen Dachflächenfenstern gemäss Absatz 5 erreicht werden kann.

² Dachaufbauten sind in der Regel nur in Form von Lukarnen möglich, sofern sich diese hinsichtlich Abmessungen, Proportionen und Platzierung gut in die Dachlandschaft einpassen.

³ Die Breite von Lukarnen darf gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen. Bei schmalen Bauten mit nur einer Lukarne darf diese 120 cm breit sein. Schlepplukarnen dürfen eine Breite von 2.40 m nicht überschreiten.

⁴ Bei Giebellukarnen darf die Breite in der Regel nicht grösser als die Traufhöhe der Lukarne sein. Schlepplukarnen und ähnliche Formen dürfen seitlich an der Front gemessen eine maximale Höhe von 100 cm (OK Dachansatz bis OK Lukarnendach) aufweisen.

⁵ Dachflächenfenster dürfen nur eingebaut werden, wenn eine Befensterung mit Lukarnen nicht möglich ist. Zulässig sind in diesem Fall stehende Rechteckformen mit einem Glaslicht von maximal 0.50 m².

⁶ Dacheinschnitte und -terrassen sind nur in besonderen Fällen zulässig, namentlich in rückwärtigen, von allgemein zugänglichen Flächen innerhalb oder dem näheren Umfeld ausserhalb der Altstadt nicht einsehbaren Bereichen. Voraussetzung für eine Bewilligung ist eine sorgfältige Gestaltung und einwandfreie Einpassung.

§ 7

Technische Aufbauten, Antennen und Sonnenkollektoren

¹ Kamine und technische Aufbauten müssen sich in ihrer Gestaltung und Platzierung gut in die Dachlandschaft einfügen.

² Sonnenkollektoren werden nur bewilligt, wenn sie nicht störend wirken.

³ Das Anbringen von Aussenantennen ist verboten.

§ 8

Fassadengestaltung

¹ Bei der Fassadengestaltung sollen der Gesamtcharakter und das Verhältnis zwischen Mauerflächen und Fensteröffnungen gegenüber den historischen Vorbildern nicht grundsätzlich verändert werden.

² Das Ändern oder Entfernen historisch wertvoller Gebäudeteile wie Türen, Lauben, Erker, Fenstereinfassungen, Strebepfeiler usw. ist nicht gestattet.

³ Neue oder bestehende Lauben dürfen nur im Sinne von historischen Vorbildern erstellt oder geändert werden.

§ 9

Materialien, Farben

¹ Materialien und Farben müssen sich gut ins Gesamtbild der Altstadt einpassen.

² Für sichtbare Natursteinpartien sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Für Fassadenverkleidungen sind insbesondere Eternit, Kunststoffe und Metalle nicht erlaubt.

³ Massive Fassaden sind zu verputzen, falls nicht historische Riegelkonstruktionen oder Bruchsteinmauerwerke gezeigt werden können.

⁴ Malereien und Skulpturen von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

§ 10

Türen, Fenster Sonnenschutz

¹ Haustüren sind massiv zu konstruieren. Glaseinsätze sind klein zu halten.

² Durchgehende Fensterbänder über die ganze Frontbreite sind nicht zulässig.

³ Fenster dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden. Eine möglichst grosse Leibungstiefe soll sichtbar bleiben.

⁴ In der Regel sind putzbündige Steineinfassungen von angemessener Breite zu verwenden. Bei verputzten Fenstereinfassungen sind diese gegenüber der Fassade farblich abzugrenzen.

⁵ Fenster sind in der Regel durch Sprossen zu unterteilen. Die Teilflächen müssen einem stehenden Rechteck entsprechen. Für Fenster mit Isolierverglasung sind nur aussen aufgesetzte oder aufgesiegelte, flügelrahmenbündige Sprossen zulässig.

⁶ In der Regel werden nur Holzfenster und Holzfensterläden verlangt. Rollläden oder Storen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

§ 11

Schaufenster

¹ Auf die Gestaltung und Materialwahl von Schaufenstern und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.

² Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden.

³ Breite Schaufensteranlagen sind durch massive Mauerpfeiler zu unterteilen. Die Erdgeschossfassaden müssen seitwärts einen markanten Wandstreifen aufweisen.

⁴ Sonnenstoren werden nur bewilligt, wenn sie sich gut ins Fassadenbild einpassen. Soweit es die Verhältnisse erlauben, müssen sie fassadenbündig versenkbar sein.

§ 12

Reklamen, Brief- und Schaukästen, Beleuchtungen

¹ Aussenreklamen (Reklameschilder, Firmentafeln, Hinweistafeln, Schaukästen, Aufschriften, Signete, Beleuchtungen, Fensteraufschriften, Transparente, Werbeflaggen usw.) dürfen das Stadtbild nicht stören.

² Zulässig sind gut gestaltete, altstadtgerechte und unbeleuchtete Geschäfts- und Hausanschriften sowie indirekt beleuchtete, flach auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben. Quer zur Fassade stehende Schilder werden nur bewilligt, wenn sie nach historischen Vorbildern angefertigt sind.

Zugelassen werden auch quer zur Fassade stehende Leuchtreklamen über dem Gehwegbereich, Grösse max. 65 x 35 15 cm, Fassadenabstand / Leuchtkasten 15 cm. Vorzulegen ist ein Muster / Modell. Die Beleuchtung ist dezent zu halten.

³ An Fassaden angebrachte Markenreklamen sind nicht zulässig. Mobil aufgestellte Markenreklamen können zugelassen werden, wenn sie den Gehweg frei halten.

⁴ Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht an Aussenfassaden aufgestellt werden.

⁵ Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen. Sie dürfen nicht an Pfeilern angebracht werden.

⁶ Fassadenbeleuchtungen sind nur bei öffentlichen Gebäuden zulässig.

§ 13

Aussenräume

¹ Bestehende Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung kann der Gemeinderat Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelemente sowie Einfriedigungen erlassen.

² Im Rahmen der Bestimmungen der BNO legt der Gemeinderat die Anzahl der zulässigen bzw. erforderlichen Abstellplätze mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild fallweise fest.

³ Die Gestaltung von Einfriedigungen bei Grünflächen inkl. Grabengärten, Hinterhöfe und Uferschutzzonen ist auf das Altstadtbild abzustimmen.

§ 14

Brunnen

Die drei Brunnen in der Altstadt sind zu erhalten. Es sind dies: Der Johannisbrunnen an der Bruggerstrasse, der Brunnen beim Kirchplatz und der Brunnen beim Iberg.

§ 15

Grabengärten und Grünzone im Altstadtbereich

¹ Gartenhäuschen, welche der Gartenpflege dienen, sind in der Grabengartenzone unter folgenden Bedingungen zulässig: Pro Parzelle darf höchstens 1 Häuschen mit einer Grundfläche von 8 m², einer Höhe von 2.50 m und einem Vordach mit maximal 0.50 m Ausladung erstellt werden, das weder Wohn- noch Gewerbebezwecken dient. Die Bauten sind mit einem Satteldach zu versehen und mit dunklen Ziegeln einzudecken.

² Kultivierungshilfen wie Kleintreibhäuser, Treibbeete und Folientunnel sind nur temporär zulässig und nach der Ernte umgehend zu entfernen.

§ 16

Erweiterte Bewilligungspflicht
Unterstrichener Text gemäss
Beschluss Gemeindeversammlung
vom 27. November 2008
angepasst

Zusätzlich zu den gemäss den kantonalen Vorschriften bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist in der Altstadt für folgende Fälle ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren erforderlich:

- a) Renovation von Gebäuden, Fassaden und Fenstern, Um- und Neueindeckung von Dächern.
- b) Entfernen oder Änderung historisch oder kunstgeschichtlich wertvoller Gebäudeteile
- c) Malereien und Skulpturen heraldischer und anderer Art (Wandbilder etc.)
- d) Reklamevorrichtungen aller Art
- e) Warenautomaten und Schaukästen
- f) Aufstellen von Containern
- g) Einfriedigungen in der Altstadt-, der Grabengarten und der altstadtnahen Grünzone
- h) Pflanzen und Beseitigen von Bäumen

§ 17

Baubewilligungsverfahren

¹ In der Altstadt- und der Grabengartenzone gelten zusätzlich zu den kantonalen und kommunalen Vorschriften für das Baubewilligungsverfahren folgende Bestimmungen:

² Bauwilligen wird empfohlen, vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die massgebenden Randbedingungen abzuklären.

³ Die Gemeinde vermittelt Bauwilligen eine unentgeltliche Beratung durch die zuständigen kantonalen Instanzen (Denkmalpflege, Ortsbildpflege).

⁴ Bei Bedarf kann der Gemeinderat zu Lasten des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin eine fachliche Beurteilung durch einen externen Experten anordnen.

⁵ Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den eidgenössischen und kantonalen Instanzen ein bauhistorisches Inventar über die Altbauten der Altstadt erstellen. Dieses ist als Grundlage bei allen Bauvorhaben beizuziehen.

⁶ Bei Renovationen, Umbauten und Abbrüchen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.

§ 18

Zusätzliche Anforderungen für Baugesuche

¹ Soweit es die Beurteilung von Baugesuchen in der Altstadt erfordert, können zusätzliche Unterlagen wie Detailpläne, Modelle, Fotomontagen, Angaben über Materialien und Farben, Farbstudien usw. verlangt werden.

² Für Neubauten und nach aussen in Erscheinung tretende Umbauten sind mit den Ansichten auch die Fassaden angrenzender Bauten darzustellen.

³ Dacheindeckungen und Fassadenanstriche müssen bemustert werden.

⁴ Für Aussenreklamen sind massstäbliche, farbrichtige Ausführungspläne vorzulegen.

§ 19

Beiträge

¹ An die Mehrkosten, welche das Auferlegen besonderer gestalterischer Bedingungen in der Altstadtzone verursacht, leistet die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten angemessene Beiträge gemäss Anhang 2

² Beiträge sind in der Regel davon abhängig zu machen, dass der Schutz der Bauten bzw. Bauteile gewährleistet ist. (z.B. Anmerkung im Grundbuch).

§ 20

Schluss- und Übergangsbestimmung

¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Durch dieses Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes wird das gleichnamige Reglement vom 9. Juni 1983 aufgehoben.

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.