

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 13. Oktober bis 12. November 2020

Vorprüfungsbericht vom: 12. Juni 2024

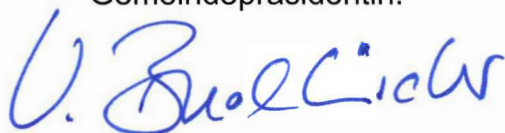
Öffentliche Auflage vom: 21. Oktober bis 19. November 2024

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am:

13. Juni 2025

Gemeindepräsidentin:

Gemeindeschreiber:



Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2026-000654 vom 3. Juni 2026
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 4. August 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich.....	4
§ 1 Geltungsbereich.....	4
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	4
2. Raumplanung	5
§ 3 Sondernutzungsplanung	5
§ 4 Weitere Planungsinstrumente	5
3. Zonenvorschriften.....	6
3.1 Bauzonen.....	6
§ 5 Zonenübersicht	6
§ 6 Wohnzonen (W2L, W2, W3)	7
§ 7 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3).....	7
§ 8 Kernzone (K).....	8
§ 9 Zentrumszone (Z)	9
§ 10 Arbeitszone 1 (A1)	10
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).....	11
§ 12 Grünzone (GR)	11
3.2 Landwirtschaftszonen	11
§ 13 Landwirtschaftszone (LW).....	11
§ 14 Speziallandwirtschaftszone (SLW).....	12
§ 15 Rekultivierungszone Mergelgrube.....	12
3.3 Schutzzonen	12
§ 16 Naturschutzzone im Kulturland (NSZ).....	12
3.4 Überlagerte Schutzzonen.....	14
§ 17 Landschaftsschutzzone (LSZ).....	14
§ 18 Naturschutzzone Wald	15
§ 19 Gewässerraumzone	16
§ 20 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	16
§ 21 Nährstoffpufferzonen	17
3.5 Schutzobjekte.....	19
§ 22 Naturobjekte.....	19
§ 23 Kulturobjekte	19
§ 24 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	20
§ 25 Wiederherstellungspflicht.....	21
4. Definitionen	22
§ 26 Ausnützungsziffer	22

§ 27	Grünflächenziffer.....	22
§ 28	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	22
§ 29	Abstand gegenüber Kulturland.....	22
§ 30	Arealüberbauungen	23
§ 31	Stützmauern.....	23
5.	Bauvorschriften.....	24
5.1	Baureife und Erschliessung	24
§ 32	Hochwassergefahrenzonen	24
§ 33	Benützung von Privateigentum	24
5.2	Technische Bauvorschriften	25
§ 34	Allgemeine Anforderungen.....	25
§ 35	Energie.....	25
5.3	Wohnhygiene	26
§ 36	Ausrichtung der Wohnungen.....	26
§ 37	Private Aussenräume.....	26
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	27
5.4	Ausstattung	27
§ 39	Velos, Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen	27
§ 40	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	27
§ 41	Containerplätze / Unterflurcontainer	27
§ 42	Sicherheit im öffentlichen Raum	28
5.5	Parkierung.....	28
§ 43	Anordnung von Parkfeldern	28
§ 44	Parkfelderzahl	28
§ 45	Autoarme Nutzungen	29
§ 46	Anforderungen Mobilitätskonzept.....	29
§ 47	Ersatzabgaben.....	30
6.	Schutzvorschriften.....	31
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	31
§ 48	Baugesuche	31
§ 49	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	31
§ 50	Siedlungsränder.....	32
§ 51	Dachbegrünung	32
§ 52	Materialablagerungen	33
6.2	Umweltschutz.....	33
§ 53	Lichtemissionen	33
§ 54	Mobilfunkanlagen.....	33

7.	Vollzug und Verfahren	34
	§ 55 Zuständigkeit.....	34
	§ 56 Gebührenreglement	34
	§ 57 Vollzugsrichtlinien	34
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	34
	§ 58 Inkrafttreten	34
	§ 59 Übergangsbestimmungen	34
	§ 60 Aufhebung bisherigen Rechts	35
9.	Anhang.....	36
	<i>Anhang I Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 3 Abs. 2 BNO.....</i>	<i>36</i>
	<i>Anhang II Umgang mit bestehenden Hofbereichen gemäss § 8 Abs. 5 BNO ...</i>	<i>36</i>
	<i>Anhang III Liste der Schutzobjekte</i>	<i>37</i>
	<i>Anhang IV Anrechenbarkeit Grünflächenziffer gemäss § 27 Abs. 1 BNO</i>	<i>39</i>
	<i>Anhang V Zonen für autoarme Nutzungen gemäss § 45 BNO.....</i>	<i>40</i>
	<i>Anhang VI Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne.....</i>	<i>40</i>

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

***Übergeordnetes
Recht***

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts geben die Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR).

2. Raumplanung

§ 3 Sondernutzungsplanung

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

**Sondernutzungs-
planung**

² Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO.

³ Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeiten zu lassen. Der Gemeinderat ist zur Wahrung der öffentlichen Interessen von Anfang an in die Erarbeitung miteinzubeziehen.

§ 4 Weitere Planungsinstrumente

¹ Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Inventare, Grundlagenpläne, Leitbilder, Richtpläne, Konzepte und Masterpläne.

**Weitere Planungs-
instrumente**

² Die Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

³ Leitbilder, Richtpläne, und Konzepte zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung bestimmter Areale, Gebiete oder Quartiere auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie z. B. Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie.

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenübersicht

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer/ Grünflächenziffer mind.	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe in m	Grenzabstand in m		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert	W2L	gelb	0.4/0.4	2	11	4	8	II	§ 6
Wohnzone 2 Geschosse	W2	orange	0.5/0.4	2	11	4	8	II	§ 6
Wohnzone 3 Geschosse	W3	rot	0.7/0.4	3	14	4	10	II	§ 6
Wohn- und Arbeitszone 2 Geschosse	WA2	orange schraffiert	0.6/0.2	2	12	4	8	III	§ 7
Wohn- und Arbeitszone 3 Geschosse	WA3	rot schraffiert	0.7/0.3	3	14	4	10	III	§ 7
Kernzone	K	braun	○/--	○	○	(4)		III	§ 8
Zentrumszone	Z	altrosa	○/--	3	14	(4)		III	§ 9
Arbeitszone 1	A1	violett	○/0.1	○	14	vgl. § 10 Abs. 3		III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeAB	grau	○/--	○	○	vgl. § 11 Abs. 2		III	§ 11
Grünzone	GR	grün	-	-	-	-	-	III	§ 12

² Die mit «○» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Bei Schrägdächern erhöht sich die in Abs. 1 angegebene Gesamthöhe um 0.5 m.

⁴ Das in Klammern dargestellte Mass gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁵ In den Zonen WA2, WA3, K und Z ist die Höhe des 1. Vollgeschosses unter Einhaltung der Gesamthöhe frei wählbar.

⁶ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 6 Wohnzonen (W2L, W2, W3)

¹ Die Wohnzonen W2L, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig.

Wohnzonen (W2L, W2, W3)

² In der Wohnzone W2L sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

³ In der Wohnzone W2 sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser, mehrgeschossige Bauten mit drei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

⁴ In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser bzw. mehrgeschossige Bauten mit mindestens drei Wohneinheiten zulässig. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 7 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.

Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3)

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

³ Für reine Wohngebäude gelten die Bestimmungen der Wohnzonen W2 bzw. W3.

⁴ Neue Gebäude in der WA2 haben mit ihren Fassadenfluchten die Ortsdurchfahrt und den Mosterbach räumlich zu fassen. Die Situierung der Neubauten hat sich am Bestand zu orientieren. Die Dächer der Gebäude

unmittelbar entlang der Landstrasse und der Strasse Am Mosterbach sind als

Satteldächer zu gestalten. Im rückwärtigen Bereich sind auch Flachdächer zulässig. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen. Voraussetzung dafür sind eine parzellenübergreifende Planung, ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt, eine sorgfältige und rationelle Erschliessung sowie gut gestaltete Freiräume.

§ 8 Kernzone (K)

¹ Die Kernzone K dient dem angemessenen substanziellen Erhalt des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb und mässig störendes Gewerbe und für die Landwirtschaft bestimmt.

Kernzone (K)

² Bauprojekte sind der Gemeinde möglichst frühzeitig anzuzeigen.

³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplätzen sowie den charakteristischen Einzäunungen zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude oder eine Anlage für das Ortsbild unwichtig ist, der Erhalt der Bausubstanz unzumutbar ist, oder durch den Ersatzbau eine im Interesse der Kernzone gestalterisch bessere Lösung erzielt wird.

⁴ Bauten oder Anlagen dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten und deren Umgebung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen.

⁵ Bestehende Hofbereiche hinter der 1. Bautiefe sind zu erhalten und dürfen nur mit Klein- bzw. Kleinstbauten überbaut werden. Gebäude in der 3. Bautiefe haben sich den Gebäuden in der 1. Bautiefe unterzuordnen und können ein Flachdach aufweisen. Die Skizze in Anhang II dient der Veranschaulichung dieser Bestimmungen.

⁶ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. Ihre Proportionen orientieren sich an historischen Vorbildern.

⁷ Die Dächer der Gebäude sind, vorbehältlich Abs. 5 und Abs. 8, in der Regel als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten. Die Neigung der Hauptdächer beträgt zwischen 35° und 45°.

⁸ Solaranlagen sind in der Kernzone grundsätzlich zulässig. Auf Satteldächern sind sie sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

⁹ Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. bedürfen einer Baubewilligung. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente haben sich gut in die gebaute Umgebung einzuordnen.

¹⁰ Sämtliche Bauvorhaben müssen sich gut in die gebaute Umgebung einordnen. Zusätzlich ist der vom Gemeinderat beschlossene Masterplan Kernzone im Sinne von § 4 Abs. 4 BNO orientierend beizuziehen.

¹¹ Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen (z. B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen) einzureichen und vor Ort zu bemustern.

¹² Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zu Bäumen und sonstiger Bepflanzung usw. einzureichen und vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

¹³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Er zieht bei Bedarf und auf Kosten der Bauherrschaft Fachleute bei.

§ 9 Zentrumszone (Z)

¹ Die Zentrumszone dient der baulichen Erneuerung und qualitativen Weiterentwicklung der Dorfmitte von Gipf-Oberfrick nach innen. Der Strassenraum soll von Fassade zu Fassade als öffentlich zugänglicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum erlebbar sein.

Zentrumszone (Z)

² Die Zentrumszone ist für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe und Verkaufsgeschäfte bis insgesamt maximal 3'000 m² Verkaufsfläche bestimmt.

³ In der Zentrumszone ist eine hochwertige Gebietsentwicklung mit angemessener Nutzungsdichte anzustreben. Es ist sowohl die geschlossene wie auch die offene Bauweise zulässig.

⁴ Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Überbauung (Neubaubereiche, Nutzungsdichte, Verteilung Verkaufsfläche, Freiraum, Erschliessung, Etapierung etc.) mit den Grundeigentümern und unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen mittels Gestaltungsplan fest. Er nimmt dabei Rücksicht auf die angrenzende Kernzone.

§ 10 Arbeitszone 1 (A1)

¹ Die Arbeitszone 1 ist für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig:

Arbeitszone 1 (A1)

Standort	maximale Verkaufsfläche in m²
Bluemet	500
Unterdorf	1'000 (500 auf jeder Bachseite)
Geere Steingarten	3'000 (1'500 auf jeder Strassenseite)

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

³ Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁴ Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Im Bereich der Schutzbepflanzungen sind bauliche Anlagen, Lagerplätze und dergleichen nicht gestattet.

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 12 Grünzone (GR)

¹ Die Grünzone GR dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Grünzone (GR)

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Sofern nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, sind Erholungsanlagen (z. B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, ~~sind~~ zulässig.

³ Terrainveränderungen (d. h. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen) sind verboten.

⁴ Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und falls erforderlich zu vergrössern.

⁵ Die Hecken sind durch die Grundeigentümer fachgerecht zu pflegen.

3.2 Landwirtschaftszonen**§ 13 Landwirtschaftszone (LW)**

¹ In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).

Landwirtschaftszone (LW)

² Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen.

³ Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14 Speziallandwirtschaftszone (SLW)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone 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.

Speziallandwirtschaftszone (SLW)

² In der Speziallandwirtschaftszone "Birkenhof" sind Bauten und Anlagen für die Haltung von Legehennen zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 13 dieser BNO.

§ 15 Rekultivierungszone Mergelgrube

¹ Die Zone um die Mergelgrube ist je nach Eignung zu Naturschutzzwecken oder Wald gemäss Ausnahmegewilligung zu rekultivieren.

Rekultivierungszone Mergelgrube

3.3 Schutzzonen

§ 16 Naturschutzzone im Kulturland (NSZ)

¹ Die Naturschutzzone NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzone im Kulturland (NSZ)

² Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der

Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Freilassen von Hunden.

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

⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- b) für die Überwachung,
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen,
- d) für geführte Exkursionen und
- e) für Jagd und Fischerei.

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern 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.

⁷ Es werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese / Trockenstandort (hellgrün)	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	– 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
Extensive Weide (beige)	artenreiche Wiese/Weide: Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	– extensive Beweidung, erste Beweidung erfolgt ab Juni – mässiger Besatz oder gestaffelte Beweidung – Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind zu erhalten

		– nur Düngung durch Weidetiere zulässig – keine Zufütterung – Unkrautbekämpfung hat mechanisch zu erfolgen – Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde bleiben vorbehalten
Schutzzone "Dürstli"	Erhalt der Hochstammobstbäume, Förderung einer artenreichen Fromentalwiese und eines lichten Baumbestands, Förderung der Pflanzen- und Insektenvielfalt	– jährlicher Pflegeschnitt, abgehende Obstbäume durch robustere Sorten ersetzen – jährlich zwei Schnitte und Wegführen des Schnittguts – selektiv durchforsten zugunsten wertvoller Baum- und Straucharten – Kleinstrukturen aus Alt- und Totholz anlegen
Schutzzone «Winterhalde»	Erhaltung und Förderung der standorttypischen Pflanzen und Tierarten (u. a. Amphibien).	– extensive Beweidung, erste Beweidung erfolgt ab Juni – Einzelsträucher und Gebüschgruppen sind zu erhalten – Weiher regelmässig ausbaggern – Kleinstrukturen aus Alt- und Totholz anlegen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17 Landschaftsschutzzone (LSZ)

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

Landschaftsschutzzone (LSZ)

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich,

Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit dem Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

⁵ In den im Kulturlandplan bezeichneten Gebieten «Wildtierkorridore» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.

§ 18 Naturschutzzone Wald

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

**Naturschutzzone
Wald (W)**

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu 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.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen Anteil von maximal 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Waldstandorte des Kantons Aargau", Kap. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald (N)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Arten mittelfristig entfernen

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

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel/ Naturwaldreservat (P)	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Strauchreicher lichter Wald (L)	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller	Periodische Pflege der Strauchschicht
Felsflur, Blockschutthalde (F)	Strukturen	Felsen/Blockschutthalden periodisch freiholzen

⁵ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt. Im Privatwald ist für alle forstlichen Massnahmen der Revierförster beizuziehen.

§ 19 Gewässerraumzone

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

Gewässerraumzone

² Bei allen Gewässern gelten die Gewässerraumzonen gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

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

§ 20 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

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

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

§ 21 Nährstoffpufferzonen

¹ Nährstoffpufferzonen bezwecken, Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigungen (oder schädlichen Einflüssen) aus dem Umfeld zu schützen.

Nährstoffpuffer-zonen (NPu)

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (d. h. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Einzelstockbehandlung möglich), Düngen und Mulchen nicht gestattet.

³ Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Pufferzone können bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Folgende Pufferzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung	Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungs-einschränkungen
------	-------------	----------	---

Nährstoffpuffer	NPu	Vermeiden von oberflächlichen oder oberflächennahen	Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr,
-----------------	-----	---	--

		Nähr- stoff- und Pflan- zen- schutz- mitte- leinträ- gen in an- gren- zendes Natur- schutz- gebiet	Schnitt- gut nach Mahd abfüh- ren, kein Dürrfut- ter-Ob- ligato- ria, keine Dauer- weide, keine Zufütte- rung, Weide- unter- stände und Tränke- stellen mög- lichst aus- serhalb der Puf- ferzone platzie- ren.
--	--	--	---

3.5 Schutzobjekte

§ 22 Naturobjekte

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

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Baumalleen (grüne Kreise)	Erhalt der Alleen gemäss Eintrag Kulturlandplan	– Alleen erhalten – Pflegeschnitt – abgehende Bäume ersetzen
Hecken mit Pufferstreifen (grüne Linie)	– Brut- und Naturbiotop – 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 von 3 m Breite – keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Hochstamm-Obstbestand (grün schraffierte Fläche)		– abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen – Ergänzungspflanzungen erwünscht
Weiherr ¹ (hellblauer Punkt)	Laichgebiet, Brutbiotop	– kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
geschützter Waldrand (rote Linie)	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich – Wald-Kulturland – Artenreichtum	– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – Einen vorgelagerten Krautsaum von 5 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, kein Siloballen lagern)

§ 23 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang III BNO) sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Kulturobjekte

¹ Auf der Parzelle Nr. 2397 umfasst der Schutz sämtliche auf der Parzelle liegenden Weiherr.

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan dargestellten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss IVS-Objektblatt und Geländekarte) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

§ 24 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III BNO) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Waldmalerei, Stuckdecken etc.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume) zulässig.

Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III BNO) sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z. B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach dem Baugesetz (BauG) einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 25 Wiederherstellungspflicht**Wiederherstellungspflicht**

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

4. Definitionen

§ 26 Ausnützungsziffer

¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden von der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen ausgenommen.

Ausnützungsziffer

§ 27 Grünflächenziffer

¹ Flächen über Unterniveaubauten und unterirdische Bauten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt aufweisen. Massgebend für die Anrechenbarkeit ist Abs. 2 und die Abbildung in Anhang IV BNO.

Grünflächenziffer

² Als natürlicher Boden gilt die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können. Natürlicher Boden hat aus einem Ober- (d. h. A-Horizont, Humus) und einem Unterboden (d. h. B-Horizont, verwittertes Ausgangsgestein und Auswaschungen aus A-Horizont) zu bestehen. Die Mächtigkeit hat mindestens 20 cm (Oberboden) bzw. 30 cm (Unterboden) zu betragen.

§ 28 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten dieser BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten, wenn die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 29 Abstand gegenüber Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m. Dieser kann für Klein- und Anbauten auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

Abstand gegenüber Kulturland

§ 30 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2L, W2, W3 und WA3 zulässig. Die erforderliche Arealfläche beträgt mindestens 2'000 m².

Arealüberbauungen

² Anlagen zur Entsorgung von Abfällen sind entweder als Unterflurcontainer auszubilden, oder innerhalb von Gebäuden zusammenzufassen.

§ 31 Stützmauern

¹ Stützmauern bis 1.0 m Höhe dürfen innerhalb des Baugebiets an die Parzellengrenze gestellt werden. Höhere Stützmauern haben einen Grenzabstand von 60 cm aufzuweisen und sind mit einer Schutzbepflanzung, soweit notwendig mit einem Schutzgeländer, zu versehen.

Stützmauern

² Stützmauern bis 80 cm Höhe haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Für Stützmauern von mehr als 80 cm und bis zu 1.80 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 2 m.

³ Stützmauern sind auf eine Höhe von 1.80 m zu beschränken. Höhere Stützmauern sind abgestuft auszuführen. Der Rücksprung hat mindestens 1 m zu betragen. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, kann der Gemeinderat, unter Einhaltung des Grenzabstandes, höhere Stützmauern ohne Rücksprung bewilligen.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32 Hochwassergefahrenzonen

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

Hochwassergefahrenzonen

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, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume in Untergeschossen sind nicht zulässig.

⁴ § 36c BauV bleibt anwendbar.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen oder weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 33 Benützung von Privateigentum

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

**Benützung von
Privateigentum**

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34 Allgemeine Anforderungen

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

**Allgemeine
Anforderungen**

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

§ 35 Energie

¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten mit Wohnnutzung (z. B. Aufstockungen, Anbauten) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Gebäude, die der Produktion, der Lagerung von Waren oder als Werkstätten dienen.

Energie

² Bei einem Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage in Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen beträgt der maximal zulässige Anteil an fossil erzeugter Wärme 80 kWh pro m² Energiebezugsfläche und Jahr.

³ Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (z. B. Aufstockungen, Anbauten) in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Anhang I BNO sind der Minergie-P-ECO-Standard (Version 2023) oder die Richtwerte "Erstellung und Betrieb" gemäss SIA-Energieeffizienz-pfad Energie 2040 vorgeschrieben.

⁴ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

⁵ Bei Überbauungen mit mehr als 12 Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen bauliche und elektrotechnische Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen vorzusehen (d. h. leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Kommunikation [Leerrohre und Kabeltragsysteme], Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler sowie Einrichtung der Anschlussleitung [Gebäudezuleitung]).

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig anzuzeigen.

5.3 Wohnhygiene

§ 36 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 nur in Ausnahmefällen gestattet.

***Ausrichtung der
Wohnungen***

§ 37 Private Aussenräume

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

***Private Aussen-
räume***

² In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4 Ausstattung**§ 39 Velos, Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen**

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

Velos, Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen

§ 40 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

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

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

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

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

⁴ Die Flächen müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 41 Containerplätze / Unterflurcontainer

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die notwendigen Abfallcontainerabstellplätze oder Unterflurcontainer auszuweisen. Sie müssen sich gut in die Umgebung einpassen.

Containerplätze / Unterflurcontainer

§ 42 Sicherheit im öffentlichen Raum

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

Sicherheit im öffentlichen Raum

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

5.5 Parkierung

§ 43 Anordnung von Parkfeldern

¹ Garagen und Parkfelder sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Ab 10 Abstellplätzen kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissions-schutzes und der Freiraumgestaltung eine unterirdische Garage verlangen.

Anordnung von Parkfeldern

² Sofern keine öffentlichen Interessen (z. B. Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten) entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 60 cm.

³ Bei anrechenbaren Parkfeldern muss der Garagenvorplatz, vom Strassenmark gemessen, eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

⁴ Die Garagenvorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliesst.

§ 44 Parkfelderzahl

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der Norm VSS 40 281 (vom 31. März 2019).

Parkfelderzahl

² Es sind die Richtwerte gemäss Norm VSS 40 281 (vom 31. März 2019) zu ermitteln. In der Kern- und Zentrumszone gelten für alle Nutzungen folgende minimale und maximale Werte:

Parkfelderangebot in % der Richtwerte gemäss VSS

Bewohner		Beschäftigte		Besucher/Kunden	
Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
70	100	70	70	50	70

³ Bei Neuansiedlung von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO vorzulegen.

⁴ Für Motorräder sind 15% der Anzahl Parkfelder für Personenwagen vorzusehen.

§ 45 Autoarme Nutzungen

¹ In den im Bauzonenplan und im Anhang V BNO bezeichneten Gebieten ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Parkfeldbedarfs gemäss § 44 Abs. 2 BNO möglich.

**Autoarme
Nutzungen**

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme Nutzungen sind:

- eine durchgehende Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Frick,
- ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs,
- ein periodisches Controlling der Umsetzung zuhanden der Bewilligungsbehörde sowie
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

§ 46 Anforderungen Mobilitätskonzept

¹ Mit einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besucher, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.

**Anforderungen
Mobilitätskonzept**

² Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

³ Das Mobilitätskonzept ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken.

⁴ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

§ 47 Ersatzabgaben

¹ Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement.

Ersatzabgaben

² Wird gestützt auf § 46 BNO ein geringeres Parkfelder-Angebot festgelegt, ist keine Ersatzabgabe zu leisten.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 48 Baugesuche

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

Baugesuche

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

² Die Inhalte des vom Gemeinderat am 9. März 2015 beschlossenen Masterplans Kernzone sind im Sinne von § 4 Abs. 4 BNO bei der Projektierung und Beurteilung von Bauten und Anlagen orientierend beizuziehen.

§ 49 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind gut in das massgebende Terrain einzupassen. Terrainveränderungen, insbesondere Terrainaufschüttungen, sind bis maximal 1.80 m zulässig. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, kann der Gemeinderat höhere Terrainveränderungen bewilligen. 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 Notwendigste zu beschränken.

*Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung*

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 Aussenräume haben genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufzuweisen. Steingärten ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der u. a. die vorgesehenen Bauten und Anlagen, das Terrain, die Bepflanzung und die Berechnung der Grünflächenziffer dokumentiert.

§ 50 Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume entlang der Bauzonengrenze (= Siedlungsrand) ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Siedlungsränder

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische und standortgerechte Pflanzen (d. h. Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

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

§ 51 Dachbegrünung

¹ Neue Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Dachbegrünung

² Die Pflicht zur Begrünung umfasst auch Dachsanierungen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Ökologisch wertvolle Dachbegrünungen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) durchgehende Schichtstärke des Substrats von mindestens 10 cm (lose Schüttung),
- b) Qualitätssubstrat mit genügender Wasserspeicherrückhaltefähigkeit,
- c) 1 Substrathügel von mindestens 3 m Durchmesser pro 100 m² (ca. 20 cm Höhe) oder ca. 10% der begrünten Fläche und
- d) einheimisches Qualitätssaatgut für Dachbegrünung.

§ 52 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in den Zonen WA3 und A1 bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

6.2 Umweltschutz**§ 53 Lichtemissionen**

¹ Es ist ein massvoller Einsatz von Licht, abgestimmt auf nachbarschaftliche und ökologische Belange insbesondere hinsichtlich Beleuchtungsstärken und Zeitmanagement einzuhalten.

Lichtemissionen

² Die Beleuchtung von ökologisch sensiblen Bereichen, wie z. B. Waldränder oder Ufergebiete von Gewässern ist nicht zulässig.

³ Das künstliche Erhellen des Nachthimmels durch übermässiges Streulicht ist nicht zulässig. Der Einsatz von Skybeamern oder ungenügend ausgerichteten Uplights ist nicht gestattet.

§ 54 Mobilfunkanlagen

¹ Mobilfunkanlagen sind in erster Priorität in der Arbeitszone A1 und in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 bzw. WA3 zu erstellen.

Mobilfunkanlagen

² In den übrigen Bauzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 1 möglich ist.

³ In Wohnzonen sind Mobilfunkanlagen zudem nur gestattet, wenn sie vorwiegend die Versorgung des Quartiers bezwecken oder dem Empfang von Signalen dienen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 55 Zuständigkeit

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

Zuständigkeit

§ 56 Gebührenreglement

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

**Gebühren-regle-
ment**

§ 57 Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 58 Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehen aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit Anhang (A I, A II, A III, A IV, A V, A VI), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ 59 Übergangsbestimmungen

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

**Übergangs-best-
immungen**

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (d. h. Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen gemäss § 64 Abs. 2 BauG.

§ 60 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. Juni 2009
- der Bauzonenplan vom 7. Juni 1996
- die Teiländerung Bauzonenplan "Hofstatt" vom 13. Juni 2003
- die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Moosacher" vom 5. Dezember 2002
- der Kulturlandplan vom 7. Juni 1996

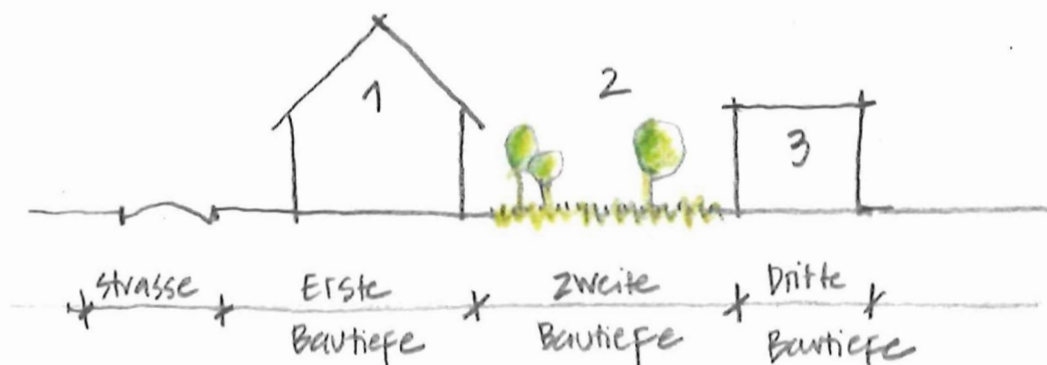
***Aufhebung
bisherigen Rechts***

9. Anhang

Anhang I Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 3 Abs. 2 BNO

Gebiet	Zielvorgaben
Zentrumszone	In der Zentrumszone ist basierend auf einem Gesamtkonzept eine Überbauung sicherzustellen, die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe, dichtes und altersgerechtes Wohnen und die Voraussetzungen für eine Aufwertung der Ortsdurchfahrt schafft. Es sind sorgfältig gestaltete Aussenräume vorzusehen, die mit der Umgebung vernetzt und für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die Umsetzung des Gesamtkonzepts mittels mehrerer Gestaltungspläne ist zulässig.
Dörrmattrai	Im Gebiet "Dörrmattrai" ist mit dem Gestaltungsplan eine dichte Überbauung sicherzustellen, die besonders gut gestaltet ist und umweltverträglich überbaut wird. Sie hat eine Einwohnerdichte von mindestens 70 E/ha zu ermöglichen. Bei der Anordnung der Neubauten ist auf eine gute Einpassung in das bestehende Terrain, die Fernwirkung und eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten. Die Nähe zum Bahnhof Frick ist für eine autoarme Überbauung zu nutzen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Gestaltungsplans ein zusätzliches Geschoss bewilligen.

Anhang II Umgang mit bestehenden Hofbereichen gemäss § 8 Abs. 5 BNO



Skizze zur Veranschaulichung

Anhang III Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Schutz (blau eingefärbt)

Nr.	Objekt	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Ruine Alt-Thierstein	--	2348
2	Plastik Heilige Anna Selbdritt in der Pfarrkirche	392	524
3	Bemalte Decke im Gast zum Rössli	171	742
4	Korpus des Fricker Friedhofkreuzes	392	524
5	Freskengeschmückte Vorderfassade des Hauses Trottgasse 1	102	133, 135

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Kulturobjekte gemäss § 23 BNO (roter Punkt)

Nr.	Objekt	Ort	Parz.-Nr.
1	Brunnen (GIO928A)	Unterdorf	214
2	Brunnen (GIO928B)	Bluemetweg	911
3	Glocke (GIO932)	vor kath. Kirche	524
4	Wegkreuz (GIO927B)	Landstrasse/Hof	749
5	Wegkreuz (GIO927D)	Birkenhof	47
6	Wegkreuz (GIO927E)	Landstrasse/Müligass	246
7	Grenzstein (GIO931)	Zelgli/Tiersteinberg	2352/600
8	Wegkreuz (GIO927A)	Landstrasse	931
9	Wegkreuz (GIO927F)	bim Chrüzli	706
10	Wegkreuz (GIO927G)	Riedackerhof/Waldrand	2409
11	Wegkreuz	Chelspelegge/Waldrand	2409
12	Wegkreuz (GIO927H)	Chornberghöhi	2308
13	Garten	Hofstrasse 18	711
14	Garten	Oberebnetstrasse 13	658
15	Garten	Angrenzend an Gebäude Müligass 21	348

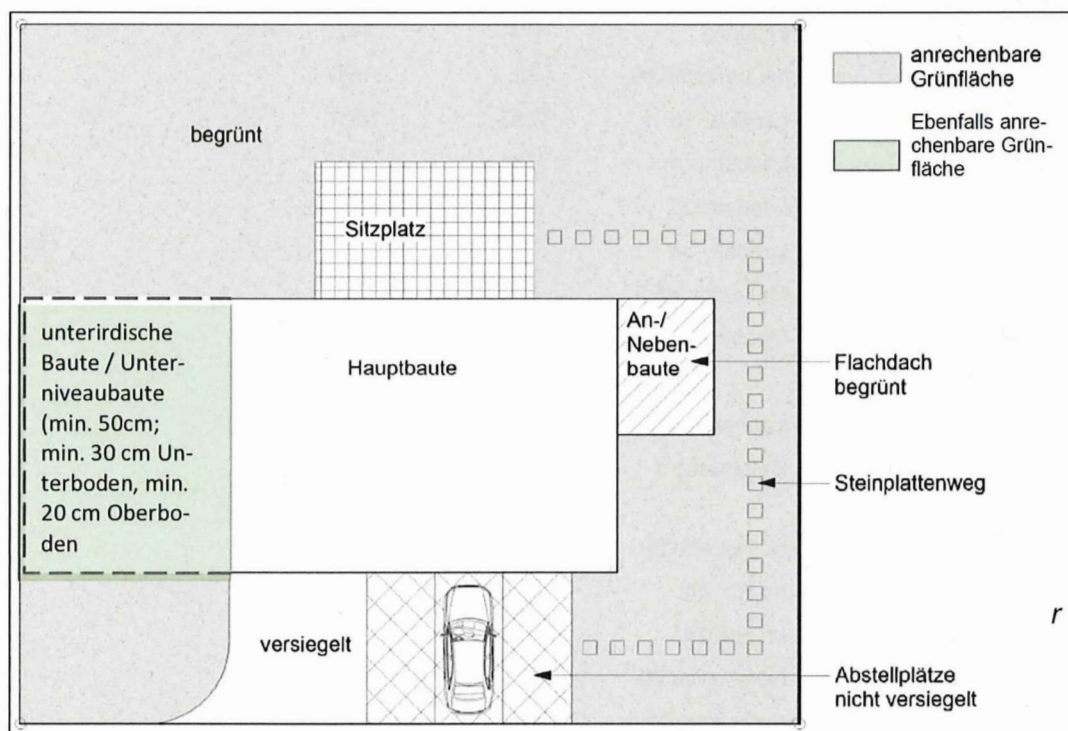
B2 Substanzschutzobjekte gemäss § 24 BNO (rot eingefärbt)

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
1	röm.-kath. Pfarrkirche	Sägeweg 3	392	524
6	Strassenfassade, Ladenfront und süd-westliche Giebelfassade (GIO922)	Landstr. 25	45	368
7	Wohnhaus	Müligass 7	8	138
8	Ländl. Oberschichtbau (GIO929)	Unterdorf 19	100	187
10	Restaurant Hirschen	Landstr. 17	38	275
11	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO908)	Landstr. 4	3	246
12	Ländl. Oberschichtbau (GIO930)	Schmittenbrugg 4	11	243
13	Wohnhaus	Landstr. 21	40	356
14	Wohnhaus	Mülimattweg 3	50	376
15	Strassenfassade Scheune (GIO916)	Im Hof 2	1190	742
16	Strassenfassade Gasthof (GIO916)	Im Hof 2	171	742
17	Speicher (GIO907)	bei Landstr. 16	33	1690
18	Wohnhaus	Landstr. 16	1233	1691
19	Scheune (GIO924)	Landstr. 24	78	341
20	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO925)	Landstr. 28	77	340
21	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO905)	Landstr. 34	74	338
22	Ob. Mühle, Velwenmühle (GIO902)	Mülimattweg 5	51	537
23	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO910)	Oberebnetstr. 13	68	658
24	Trafohäuschen	--	7	241
25	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO901)	Landstr. 54	118	630
26	Bäuerlicher Vielzweckbau mit Mosterei (GIO926)	Hofstrasse 1	120	635
27	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO914)	Hofstrasse 22	162	794
28	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO912)	Im Hof 18	167	805
29	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO915)	Im Hof 14	168	1652
30	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO913)	Hofstrasse 20	163	795
31	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO918)	Kronengasse 1	142	850
32	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO917)	Allmentweg 6	136	857
33	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO919)	Alter Weg 6	131	778
34	Untere Mühle (GIO903)	Müligasse 11	10	189
35	Bäuerlicher Vielzweckbau (GIO908)	Landstr. 4	2	246
36	Türsturz mit Jahreszahl «1694» (GIO933)	bei Landstr. 22	82	1629

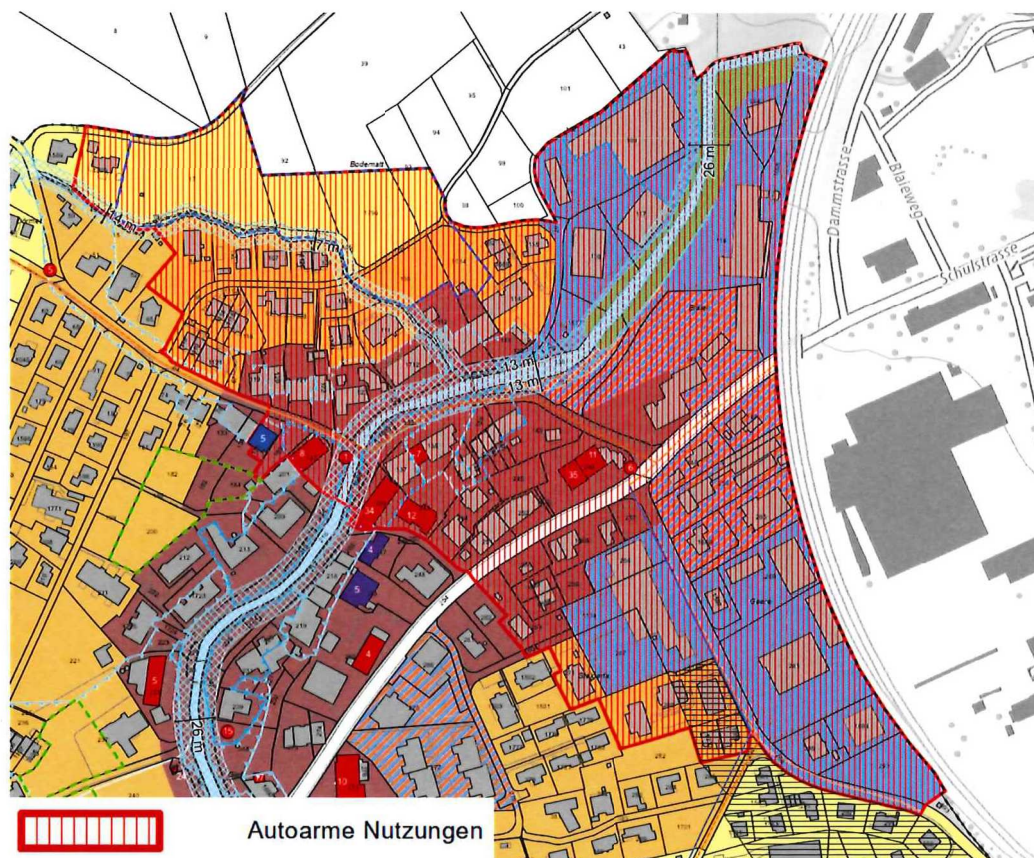
B3 Volumenschutzobjekte gemäss § 24 BNO (violett eingefärbt)

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Restaurant Adler	Landstr. 39	58	528
2	Wohnhaus	Kornbergweg 2	141	851
3	Doppelwohnhaus	Landstr. 67/67a	143	844
4	Wohnhaus	Schmittentrugg 3	26	247
6	Wohnhaus	Im Hof 11	161	803

Anhang IV Anrechenbarkeit Grünflächenziffer gemäss § 27 Abs. 1 BNO



Anhang V Zonen für autoarme Nutzungen gemäss § 45 BNO



Anhang VI Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Typ	Name	Genehmigungsdatum
Gestaltungsplan	Kraftfuttermühle Zanolit AG	27.03.1990
Erschliessungsplan	Ruestelweg-Egg-Romegg-Breit- mattweg-Breitmattboden	18.05.2005
Erschliessungsplan	Hammerstätte	25.10.2006
Gestaltungsplan	Oberebnet	18.05.2011
Erschliessungsplan	Hammerstätteweg Süd	31.08.2015
Erschliessungs- und Gestaltungsplan	Bluemet	12.01.2016
Erschliessungsplan	Gänsacker	vor Abschluss