

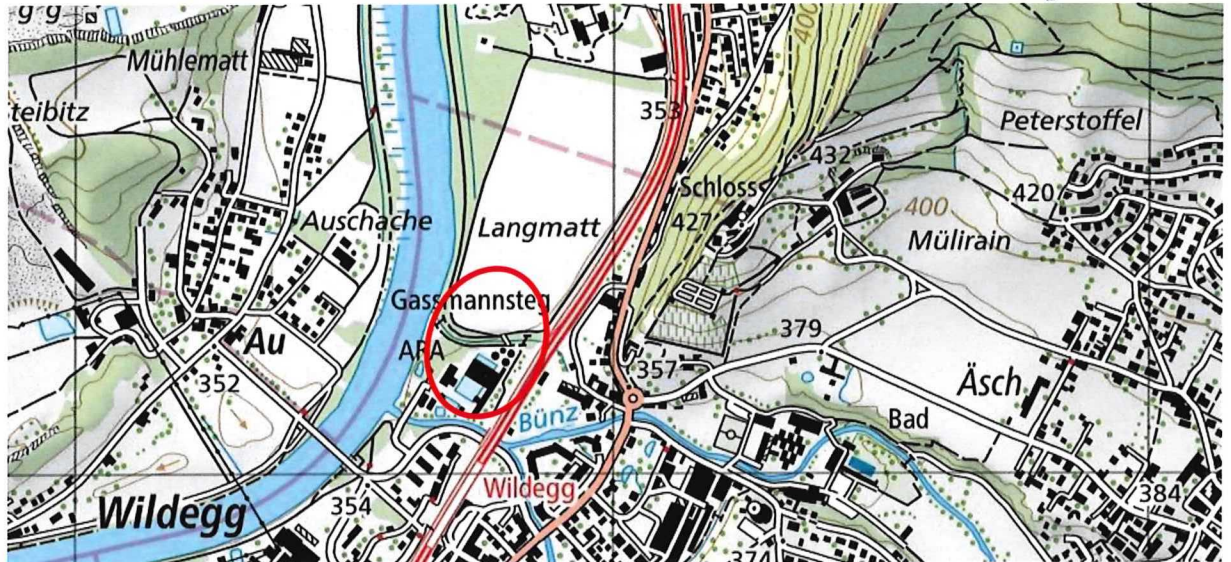
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Bedingte Einzonung «ARA Seetal»

gemäß § 15 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile:

Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	16. Januar 2023	bis:	14. Februar 2023
Vorprüfungsbericht vom:	14. November 2023		
Öffentliche Auflage vom:	24. November 2023	bis:	27. Dezember 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19. März 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2026-000090 vom 10. Juni 2026

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 20. August 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj. Nr.	14-18-113-00
Datum	12.12.2022
Rev. Dat.	11.09.2023
Bearbeitung	red / bgl

f:\daten\m4\18-113-00\04_ber\04_tzpaend\it-bno_araseetal_230911_genehmigung.docx

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung - Bedingte Einzonung «ARA Seetal»

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss Gemeindeversammlung am 17. November 2015, Genehmigung Regierungsrat am 10. Mai 2017.

rot & unterstrichen: Geänderte bzw. neue Bestimmungen

schwarz: bestehend

Rechtskräftige BNO							Teilrevidierte BNO								
§ 14 Übersicht Bauzonenvorschriften							§ 14 Übersicht Bauzonenvorschriften								
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:¹							¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:¹								
Bauzonen	Ausnützung	Fassadenhöhe Schemaskizze siehe Anhang	Gesamthöhe Schemaskizze siehe Anhang	Grenzabstand	Mehrlängen- zuschlag ab vgl. § 44	Empfindlichkeits- stufe	Zonenvorschriften	Bauzonen	Ausnützung	Fassadenhöhe Schemaskizze siehe Anhang	Gesamthöhe Schemaskizze siehe Anhang	Grenzabstand	Mehrlängen- zuschlag ab vgl. § 44	Empfindlichkeits- stufe	Zonenvorschriften
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	-	§ 25 Abs. 2	§ 25 Abs. 2	§ 25 Abs. 2f		II / III	§ 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	-	§ 25 Abs. 2	§ 25 <u>Abs. 2</u>	§ 25 Abs. 2f		II / III	§ 25
§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen							§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen								
¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.							¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.								
² Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die							² Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die								

¹ Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wird in der nachfolgenden Tabelle einzig die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) aufgeführt, welche im Rahmen der Teiländerung «ARA Seetal» eine Veränderung erfährt.

Rechtskräftige BNO	Teilrevidierte BNO
Gebäudeabmessungen. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften zu übernehmen.	Gebäudeabmessungen. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften zu übernehmen.
³ Für die an die Dorfzone angrenzenden Grundstücke gelten bezüglich Einordnung und Dachform die gleichen Bestimmungen wie in der Dorfzone. Gegenüber der Zone Alt-Wildegg ist auf das alte Ortsbild besondere Rücksicht zu nehmen.	³ Für die an die Dorfzone angrenzenden Grundstücke gelten bezüglich Einordnung und Dachform die gleichen Bestimmungen wie in der Dorfzone. Gegenüber der Zone Alt-Wildegg ist auf das alte Ortsbild besondere Rücksicht zu nehmen.
⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.	⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.
⁵ Es gilt die im Bauzonenplan gekennzeichnete Empfindlichkeitsstufe II oder III.	⁵ Es gilt die im Bauzonenplan gekennzeichnete Empfindlichkeitsstufe II oder III.
⁶ Die Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten und vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen zu versehen.	⁶ Die Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten und vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen zu versehen.
⁷ Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet Hasli dient als Abfallsammelstelle. Es sind nur die betrieblich notwendigen Anlagen sowie Kleinbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Die Gestaltung der Aussenräume, die nicht für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt werden, ist auf die Förderung von Amphibien (insbesondere Pionier-Amphibien) und deren lebensnotwendigen Lebensräumen (Weiher, Kleinstrukturen, Magerwiesen, Hecken etc.) auszurichten. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Eine allfällige Beweidung ist auf das Schutzziel auszurichten.	⁷ Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet Hasli dient als Abfallsammelstelle. Es sind nur die betrieblich notwendigen Anlagen sowie Kleinbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Die Gestaltung der Aussenräume, die nicht für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt werden, ist auf die Förderung von Amphibien (insbesondere Pionier-Amphibien) und deren lebensnotwendigen Lebensräumen (Weiher, Kleinstrukturen, Magerwiesen, Hecken etc.) auszurichten. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Eine allfällige Beweidung ist auf das Schutzziel auszurichten.
	⁸ <u>Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet «ARA Seetal» dient der Abwasserreinigungsanlage. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Bauten und Anlagen ist auf die Gesamthöhe der heutigen Bauten limitiert. Die besonders gute ortsbauliche und landschaftliche Einpassung (Siedlungsrand) muss durch eine qualifizierte Fachperson begleitet und im Rahmen des Baugesuchsverfahrens</u>

Rechtskräftige BNO		Teilrevidierte BNO
		<u>nachgewiesen werden. Die Massnahmen zum ökologischen Ersatz und zum ökologischen Ausgleich sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens rechtlich und finanziell verbindlich auszuweisen und zu verfügen. Für die bedingte Einzonung gemäss Art. 15a BauG gilt eine Frist von 10 Jahren.</u>



Gemeinde Möriken-Wildegg

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan

gemäss § 15 Baugesetz

**BNO: neuer § 21 Abs. 3 für die Parzellen 1482 und 1483
an der Zurlindenstrasse**

**Bauzonenplan: Darstellung des Gebietes mit
den Parzellen 1482 und 1483**

Vorprüfungsbericht vom 19. März 2015

Ergänzender Vorprüfungsbericht vom 20. September 2016

Öffentliche Auflage vom 23. März bis 21. April 2015

Zweite öffentliche Auflage vom 30. September bis 31. Oktober 2016

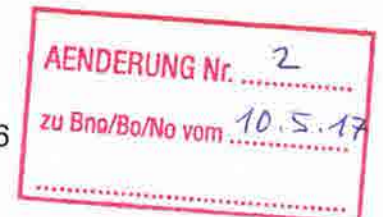
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. November 2016

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Dr. Hans-Jürg Reinhart

Pascal Chioru



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. ~~2017~~-000516 vom: 10. Mai 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 22. Juni 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU



Auszug BNO; Informationsinhalt

Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 17. November 2015

§ 21

Wohn- und Arbeitszone 3

¹ Die Wohn- und Arbeitszone 3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Der Neubau von freistehenden Ein- und Doppel Einfamilienhäusern ist unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sich Mehrfamilienhäuser schlecht in die bestehende bauliche Situation einordnen würden oder die Grösse der Parzelle den Bau eines Mehrfamilienhauses verunmöglicht.

Ergänzung BNO, Beschlussinhalt

Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 28. November 2016

Im Bauzonenplan
bezeichnetes Gebiet
(Parzellen 1482 und 1483)

³ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet (Parzellen 1482 und 1483) wird in Abweichung zu den Massvorschriften gemäss § 14 keine Ausnützungsziffer festgelegt, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- a. Es handelt sich um eine betriebliche Vergrösserung der bestehenden Betriebe für Technik und Forschung im Beton- und Belagsbau.
- b. Die arealinterne Erschliessung hat ab der Zurlindenstrasse zu erfolgen.
- c. Der heutige strassenabgewandte Zufahrtshof ist grösstenteils zu begrünen.

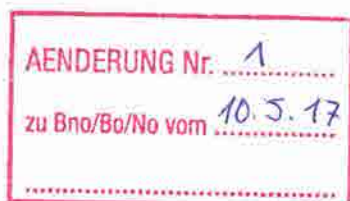
Mit dem Baugesuch ist ein Verkehrskonzept einzureichen, das aufzeigt, wie die Quartierbelastung so gering gehalten wird wie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar.

Der maximale Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand gemäss § 44 beträgt bei Erfüllung der Begrünungspflicht (§21 BNO, Absatz 3 c) 2 m.



Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gebiet Rebweg

gemäss § 15 Baugesetz



Mitwirkungsbericht vom 19. Januar 2015

Vorprüfungsbericht vom 19. März 2015

Öffentliche Auflage vom 23. März bis 21. April 2015

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. Juni 2016

Gemeindeammann

Dr. Hans-Jürg Reinhart

Gemeindeschreiber

Pascal Chioru

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2017-000516 vom: 10. Mai 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 22. Juni 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU



Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 17. November 2015

§ 9 BNO von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen

§ 9

Gestaltungsplangebiet
„Rebweg“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Rebweg“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige Einpassung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage im Westen des Areals.
- Aufwertung des Siedlungsrandes durch Erhalt oder Neupflanzung von Hochstammbäumen.
- Prüfen einer gemeinsamen Tiefgarage.

Beschluss Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2016

§ 9

Gestaltungsplangebiet
„Rebweg“

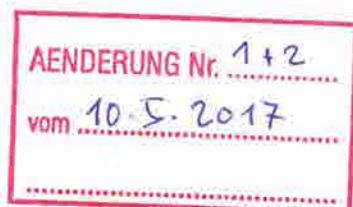
¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Rebweg“ gilt die nachfolgende Zielvorgabe:

- Sorgfältige Einpassung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage im Westen des Areals.



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz



Mitwirkungsbericht vom 19. Januar 2015

Vorprüfungsbericht vom 19. März 2015

Öffentliche Auflage vom 23. März bis 21. April 2015

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. November 2015

Gemeindeammann

Dr. Hans-Jürg Reinhart

Gemeindeschreiber

Pascal Chioru

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2017-000516 vom: 10. Mai 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 22. Juni 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU



Vorwort

- Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Gemeindekanzlei. Im Gemeindehaus und auf der Gemeindehomepage können Sie neben dem Baugesuchsformular auch eine periodisch aktualisierte Liste der Planungsinstrumente von Möriken-Wildegg sowie von Planungshilfen beziehen.
- Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer bei Bauprojekten in beratender Hinsicht unterstützen, idealerweise bereits in der Vorprojektphase. Das Gespräch ist für alle Beteiligten wertvoll. Wir empfehlen Ihnen auch, frühzeitig mit Ihren Nachbarn Kontakt aufzunehmen und sie in Ihre Pläne einzuweihen.
- Bei Projekten in der Dorf- und Oberdorfzone, in der Zone Alt-Wildegg und bei Arealüberbauungen ist die frühzeitige Anzeige von Bauvorhaben obligatorisch.
- Die BNO regelt nicht alles. Das will sie nicht und kann sie nicht. Von Fall zu Fall muss die Bauabsicht der konkreten Situation gegenübergestellt werden.
- In vereinzelten Fällen ist kein Baugesuch erforderlich. Vergewissern Sie sich bei der Gemeindekanzlei, falls Sie unsicher sind.

Inhalt

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	7
§ 1	Geltungsbereich	7
§ 2	Übergeordnetes Recht	7
2	Planungsinstrumente	7
§ 3	Räumliches Gesamtkonzept	7
§ 4	Bauzonen- und Kulturlandplan	7
§ 5	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	8
§ 6	Gestaltungsplangebiet „Bahnhof Wildegg Ost“	8
§ 7	Gestaltungsplangebiet „Bahnhof Wildegg West“	8
§ 8	Gestaltungsplangebiet „Sandacher“	9
§ 9	Gestaltungsplangebiet „Rebweg“	9
§ 10	Gestaltungsplangebiet „Hinterwildegg“	9
§ 11	Gestaltungsplangebiet „Aarauer- / Lindenstrasse“	10
§ 12	Weitere Planungsinstrumente	10
§ 13	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	10
3	Zonenvorschriften	11
3.1	Bauzonen	11
§ 14	Übersicht Bauzonenvorschriften	11
§ 15	Dorfzone und Oberdorfzone Möriken	12
§ 16	Zone Alt-Wildegg	13
§ 17	Gemeinsame Bestimmungen Dorf- und Oberdorfzone sowie Zone Alt-Wildegg	14
§ 18	Zentrumszone Wildegg, Allgemeines	15
§ 19	Zentrumszone Wildegg, Bauvorschriften	16
§ 20	Wohnzonen	16
§ 21	Wohn- und Arbeitszone 3	17
§ 22	Zone Lauématt	17
§ 23	Arbeitszone I	18
§ 24	Arbeitszone II	19
§ 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
§ 26	Grünzone	20

3.2 Landwirtschaftszonen	21
§ 27 Landwirtschaftszone	21
§ 28 Bauten in der Landwirtschaftszone	21
§ 29 Förderung der Landschaftsqualität	21
3.3 Schutzzonen	22
§ 30 Naturschutzzonen im Kulturland	22
§ 31 Zone Bünzaue Möriken	23
§ 32 Jura-Schutzzone Ebnet	24
3.4 Überlagerte Schutzzonen	24
§ 33 Böschung im Gebiet Winterle (Dorf- und Wohnzone)	24
§ 34 Landschaftsschutzzone	25
§ 35 Naturschutzzone Wald	25
§ 36 Aareaue Wildegg	26
3.5 Schutzobjekte	27
§ 37 Gebäude mit Substanzschutz, Volumenschutz	27
§ 38 Kulturobjekte	27
§ 39 Naturobjekte	28
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	29
§ 40 Zone Kompostierplatz Birch	29
4 Baubegriffe und Messweisen	29
4.1 Nutzungsbonus	29
§ 41 Nutzungsbonus	29
4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen	29
§ 42 Nicht, mässig, stark störende Betriebe	29
§ 43 Nettoladenfläche	30
4.3 Abstände	30
§ 44 Mehrlängenzuschlag	30
§ 45 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	30
§ 46 Einfriedungen	31
§ 47 Strassenabstand bei Gemeindestrassen	31
4.4 Arealüberbauung	31
§ 48 Arealüberbauungen	31

4.5 Weitere Definitionen	32
§ 49 Abgrabungen	32
§ 50 Parzellierung von Grundstücken	32
5 Bauvorschriften	33
5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang	33
§ 51 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	33
§ 52 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	33
5.2 Technische Bauvorschriften	33
§ 53 Allgemeine Anforderungen	33
5.3 Energieeffizienz	34
§ 54 Energieeffizienz	34
5.4 Wohnhygiene	34
§ 55 Ausrichtung der Wohnungen	34
§ 56 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume und Balkone	35
§ 57 Geländer, Brüstungen und Handläufe	35
§ 58 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	35
5.5 Ausstattung	36
§ 59 Autoabstellplätze	36
§ 60 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	36
§ 61 Ersatzabgaben	36
§ 62 Velos, Kinderwagen	37
§ 63 Spielplätze und Erholungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern	37
§ 64 Öffentlich zugänglicher Raum	37
§ 65 Mobilitätskonzept	38
6 Schutzvorschriften	39
6.1 Ortsbildschutz	39
§ 66 Allgemeine Anforderungen	39
§ 67 Dachgestaltung	40
§ 68 Farbgebung	40
§ 69 Umgebungsgestaltung	40

§ 70	Begrünung Strassenräume	41
§ 71	Umgebungsgestaltung an der Bauzonengrenze	41
§ 72	Aufwertung Ortseingänge	42
§ 73	Brandruinen, Baulücken	42
6.2	Umweltschutz	42
§ 74	Einwirkungen	42
§ 75	Lichtimmissionen	43
§ 76	Vogelschutz	43
§ 77	Lärmschutz	43
§ 78	Empfindlichkeitsstufen, Lärmvorbelastung	43
§ 79	Antennen- und Mobilfunkanlagen	43
§ 80	Materialablagerungen	44
§ 81	Hochwassergefährdetes Gebiet	44
§ 82	Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen	44
7	Vollzug und Verfahren	46
§ 83	Zuständigkeit	46
§ 84	Kompetenzdelegation	46
§ 85	Vollzug des Naturschutzes	46
§ 86	Gebühren	47
8	Schluss und Übergangsbestimmungen	47
§ 87	Übergangsbestimmung	47
§ 88	Aufhebung bisherigen Rechts	47
Anhang		
1	Verzeichnis der Schutzobjekte	48
2	Schemaskizzen	51

Abkürzungen:

BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, Stand 1. August 2013; SAR 713.100)
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015; SAR 713.121)

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu eingegangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2 Planungsinstrumente

§ 3

Räumliches
Gesamtkonzept

¹ Das vom Gemeinderat am 17. Dezember 2012 beschlossene Räumliche Gesamtkonzept skizziert die angestrebte räumliche Entwicklung bis ins Jahr 2030. Die darin enthaltenen Grundsätze und Massnahmen sind behördenverbindlich. Es ist für nachgeordnete Planungen wegleitend und bei Bauvorhaben zu beachten.

§ 4

Bauzonen- und
Kulturlandplan

¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 zeigt das Baugebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.

² Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 zeigt das Kulturlandgebiet, dessen Zoneneinteilung und die Schutzobjekte.

§ 5

Gebiete mit
Gestaltungsplanpflicht

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

§ 6

Gestaltungsplangebiet
„Bahnhof Wildegg Ost“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Bahnhof Wildegg Ost“ sind mehrere Gestaltungspläne zulässig. Es gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Die aufeinander abgestimmte Überbauung und Freiraumgestaltung ist darauf auszurichten, dass der städtische Charakter gestärkt wird.
- Der öffentliche Strassen- und Platzraum ist nach dem Koexistenzprinzip für alle Benützer so zu gestalten, dass das Umsteigen auf den öffentlichen Verkehr, das Flanieren und das Einkaufen im Zentrum Wildegg an Attraktivität gewinnt.
- Für den Langsamverkehr ist längs der Bahnlinie von der Aarauerstrasse bis in das Gebiet Hinterwildegg eine benutzerfreundliche Verbindung und beim Bahnhof eine komfortable Bahnunterführung sicherzustellen.
- Die Gestaltungspläne sind basierend auf einem gemeinsamen Entwicklungsrichtplan zu entwerfen.
- Die im Rahmen des Agglomerationsprogrammes Aargau-Ost geplante Radweg-Unterführung (A-Massnahme) kann unabhängig von einem Gestaltungsplan erstellt werden.

² Die Höhe der Gebäude darf im Dreieck Jurastrasse / Poststrasse / Bahntrasse (Parzelle 1175, Teile der Parzellen 1173 und 1796) um maximal 6 m, beziehungsweise um 2 Vollgeschosse gegenüber den in § 19 Abs. 3 festgelegten Werten erhöht werden.

§ 7

Gestaltungsplangebiet
„Bahnhof Wildegg West“

¹ Im Gestaltungsplangebiet „Bahnhof Wildegg West“ ist im Nahbereich der Bahnunterführung eine öffentliche Veloabstellplatzanlage in die Überbauung zu integrieren. Wenn die Veloabstellplatzanlage mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt wird, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.

§ 8

Gestaltungsplangebiet
„Sandacher“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Sandacher“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gute Einordnung der Überbauung in den Übergangsbereich zwischen Dorfkern und Wohnzone, so dass der Dorfkernrand klar ablesbar bleibt.
- Schaffung einer hohen Wohnqualität, namentlich mit durchgrünter Umgebungsgestaltung.

§ 9

Gestaltungsplangebiet
„Rebweg“

Gestaltungsplanpflicht von der Gemeindeversammlung am 17. November 2015 zurückgewiesen.

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Rebweg“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Sorgfältige Einpassung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage im Westen des Areals.
- Aufwertung des Siedlungsrandes durch Erhalt oder Neupflanzung von Hochstammbäumen.
- Prüfen einer gemeinsamen Tiefgarage.

§ 10

Gestaltungsplangebiet
„Hinterwildegg“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Hinterwildegg“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.
- Der Ortseingang von Holderbank her kommend ist mit Bäumen aufzuwerten.
- Bei Neu- und Ersatzbauten längs der Bruggerstrasse sind die bestehenden Strassenfassadenfluchten zu übernehmen.
- Neubauten haben auf die kantonal und kommunal geschützten Gebäude besondere Rücksicht zu nehmen.
- Besonders gute Eingliederung der Neubauten im Übergangsbereich zur Zone Alt-Wildegg.
- Die Erschliessung ist mit der geplanten Kernumfahrung Wildegg abzustimmen.
- Für den Langsamverkehr ist eine direkte Verbindung zum Bahnhof Wildegg längs der Bahnlinie vorzusehen.

§ 11

Gestaltungsplangebiet
„Aarauer- / Lindenstrasse“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Aarauer- / Lindenstrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Zum Schutz der hinterliegenden Nutzungen ist in der ersten Bauetappe gegen die Aarauerstrasse ein strassenseitig orientierter Gewerberiegel zu erstellen, in dem untergeordnet auch Wohnnutzung zulässig ist. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.
- Der Strassenraum der Aarauerstrasse ist mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen aufzuwerten.

§ 12

Weitere
Planungsinstrumente

¹ Die Inventare (wie Bauinventar, Landschaftsinventar, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (wie Genereller Entwässerungsplan, regionales Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Die behördenverbindlichen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, usw. oder für bestimmte Gebiete.

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

⁴ Die weiteren kommunalen Pläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

⁵ Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer in beratender Hinsicht unterstützen. Dies bei Bauprojekten, idealerweise bereits in der Vorprojektphase, und bei der Erarbeitung von privaten Konzepten für Erneuerungsgebiete.

§ 13

Kommunaler Gesamtplan
Verkehr

¹ Der behördenverbindliche kommunale Gesamtplan Verkehr dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 14

Übersicht
Bauzonenvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützung	Fassadenhöhe Schemaskizze siehe Anhang	Gesamthöhe Schemaskizze siehe Anhang	Grenzabstand	Mehrlängen- zuschlag ab vgl. § 44	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Dorfzone und Ober- dorfzone Möriken (D)	–	§ 15 Abs. 5f	§ 15 Abs.5f	(4 m)		II / III	§ 15 § 17
Zone Alt-Wildegg	(0.25)					III	§ 16 § 17
Zentrumszone Wildegg (Z) - mit Gewerbeanteil von mind. 20 % - ansonsten	1.1 0.9	§ 19 Abs. 3	§ 19 Abs.3	§ 19 Abs.5	20.0 m	III	§ 18 § 19
Wohnzone 2 / 0.35 (W2/0.35)	0.35	7.5 m Ebene 8.0 m Hang	10.5 m Attika 9.5 m	5 m	12.0 m	II	§ 20
Wohnzone 2 / 0.45 (W2/0.45)	0.45	7.5 m Ebene 8.0 m Hang	10.5 m Attika 9.5 m	4 m	12.0 m	II	§ 20
Wohnzone 3 (W3)	0.7	10.5 m	14.5 m	6 m	15.0 m	II	§ 20
Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) - mit Gewerbeanteil von mind. 20 % - ansonsten	0.75 0.65	11.0 m	15.0 m	5 m	18.0 m	III	§ 21
Zone Lauématt	(1.0)	16.0 m	19.0 m	§ 22 Abs.5		III	§ 22
Arbeitszone I (A I)	–	–	(13.0 m)	§ 23 Abs.2		III	§ 23
Arbeitszone II (A II)	–	§ 24 Abs. 2	§ 24 Abs.2	§ 24 Abs.2f		IV	§ 24
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen (ÖBA)	–	§ 25 Abs. 2	§ 25 Abs.2	§ 25 Abs.2f		II / III	§ 25
Grünzone	–	–	–	–		–	§ 26

Ermittlung Fassadenhöhe siehe Abs. 2; Werte in (Klammern) Abs. 3;
Empfindlichkeitsstufe gemäss § 43 Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

² Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- a) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse¹ handelt (siehe Schemaskizze im Anhang).
- b) Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist. Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher als 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine um 2 m vergrösserte Fassadenhöhe. Auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse müssen die Vorschriften von Attikageschossen gemäss § 25 BauV einhalten (siehe Schemaskizzen im Anhang).
- c) Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

³ Die Masse in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen Abweichungen nach unten und oben von diesem Richtwert festlegen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird.

§ 15

Dorfzone und
Oberdorfzone Möriken

¹ Die Dorfzone und die Oberdorfzone dienen der Erhaltung, Pflege und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Ortsbildes. Dieses wird durch die geschützten Gebäude und die Bauernhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen geprägt.

² In der Dorfzone gilt die gemischte Nutzung der Gebäude mit Geschäften, Läden, Restaurants, nicht störenden und mässig störenden Betrieben, Landwirtschaftsbetrieben und Wohnungen. In der Oberdorfzone sind die Wohnnutzung sowie nicht störende Kleinbetriebe zugelassen.

³ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden. Tankstellen und Drive-In's sind nicht zulässig.

¹ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.

⁴ Umbauten, Renovationen und Umnutzungen sind samt Umgebung sorgfältig zu gestalten. Sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen.

⁵ Bei Ersatzbauten ist im Einzelfall zu bestimmen, ob sie die Stellung und Struktur der abgebrochenen Baute oder einer Neubaute gemäss Abs. 6 übernehmen sollen.

⁶ Neubauten haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen. Sie sind im Normalfall mit zwei Vollgeschossen auszuführen.

⁷ Soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, sind Satteldächer mit Neigung von mindestens 30 Grad zulässig. Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV dürfen auch Flach- und Pultdächer aufweisen.

⁸ Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) und Solaranlagen haben sich harmonisch in die Dachlandschaft und die Architektur des Gebäudes einzufügen. Nicht eingedeckte Dacheinschnitte sind nur auf den strassenabgewandten Seiten zulässig. Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren, und wenn möglich als Solardach auszuführen.

⁹ Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen sowie Bäumen zu gestalten (z.B. Hochstamm-Obstbäume, Nuss-, Lindenbäume). Abstellplätze und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen, letztere nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrundstücken.

§ 16

Zone Alt-Wildegg

¹ Der alte Ortskern Wildegg ist in seinem ursprünglichen Gesamtbild soweit als möglich zu erhalten. Dieser Ortsteil ist durch seine architekturhistorisch bedeutenden Einzelbauten und die zugehörigen wertvollen Park- und Gartenanlagen bestimmt.

² Es gilt die gemischte Nutzweise mit Geschäften, Läden, Restaurants, nicht störenden und mässig störenden Betrieben sowie Wohnungen, wobei die bestehenden Gebäude möglichst gemäss ihrer bisherigen Funktion zu nutzen sind.

Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden.

³ Der vorgesehene Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn ein Gebäude weder für sich noch als Bestandteil des Gesamtbildes schutzwürdig oder wenn seine Erhaltung unzumutbar ist. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Gesuchsteller/Grundeigentümer ein Fachgutachten einfordern.

⁴ Lage, Stellung, Ausmasse und Materialien der Neubauten sind nicht vorbestimmt. Sie müssen in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Denkmalpflege festgelegt werden. Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

- a) Die Wirkung und Stellung schützenswerter Bauten darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- b) Eingriffe in die wertvollen Park- und Gartenanlagen müssen behutsam erfolgen.

Für die bauliche Dichte ist die Ausnützungsziffer 0.25 ein Richtmass. Der Gemeinderat kann die Ausnützungsziffer angemessen erhöhen, wenn der Zonenzweck erfüllt bleibt.

⁵ Die durch Parkanlagen und Gärten bestimmten Aussenräume sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden. Gestattet sind neue Bauten gemäss Abs. 5 und Kleinbauten bis zu 15 m² Grundfläche wie Schöpfe, Gartenlauben, Kleintierställe, etc.

⁶ Die historischen Parkanlagen Isler-Gut, Amsler-Gut und Laué-Gut sind mit ihren markanten Einzelbäumen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.²

§ 17

Gemeinsame
Bestimmungen Dorf- und
Oberdorfzone sowie Zone
Alt-Wildegg

¹ Im Rahmen des übergeordneten Rechts sind ebenfalls bewilligungspflichtig³:

- die Beseitigung von Gebäudeteilen;
- Fassaden- und Dachänderungen;
- Solaranlagen;

² vgl. Landschaftsinventar Möriken-Wildegg (HP 01–03).

³ Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Gemeindekanzlei, vgl. Vorwort auf Seite 2

- Änderungen in der Umgebungsgestaltung, insbesondere Erdbewegungen und bauliche Veränderungen der Einfriedungen.

² Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie und der Denkmalpflege Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.

³ Die Beschriftungen und Reklamen müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.

⁴ Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht in der Regel Fachpersonen bei, für Voranfragen auf Kosten der Gemeinde. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor der Baueingabe als Voranfrage einzureichen (je nach Art des Vorhabens eine Projektidee, ein Baukonzept oder eine konkrete Detailänderung).

§ 18

Zentrumszone Wildegg,
Allgemeines

¹ Die Zentrumszone dient der Aufwertung, baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt wird angestrebt.

² Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung.

³ Die Bauten und Aussenräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere auch hinsichtlich der Fassadengestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein unabhängiges Fachgutachten zur Beurteilung der Einordnung in das Ortsbild einholen. Der Gesuchsteller wird angehört.

⁴ Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte sowie das Wohnen.

⁵ Verkaufsgeschäfte mit Nettoladenflächen bis maximal 1'500 m² pro Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben sind zulässig. Bei Läden mit Nettoladenflächen über 500 m² ist ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept zu erstellen. Darin ist aufzuzeigen, wie die Anlieferung, die Parkierung und die Fussgängerbereiche in die Gesamtsituation integriert werden.

§ 19

Zentrumszone Wildegg,
Bauvorschriften

¹ Es ist die offene und die geschlossene Bauweise zulässig. Bei der geschlossenen Bauweise kann an die Grenzen gebaut werden, sofern der betroffene Nachbar damit einverstanden ist. Im Übrigen gelten die Grenzabstände gemäss Abs. 5.

² Die Mindestausnützungsziffer beträgt 0.7. Der Gemeinderat kann die maximale Ausnützungsziffer gemäss § 11 BNO auf kleinen Bauparzellen erhöhen, wenn sich ein Bauvorhaben nur dank dieser Erhöhung gut in die örtliche Situation einfügen kann.

³ Die zulässige obere Kote der Fassadenhöhe ist im Bauzonenplan festgelegt. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf maximal 5.0 m über der tatsächlichen Fassadenhöhe liegen.

⁴ Die Erdgeschosse von Neubauten haben eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m aufzuweisen.

⁵ Die minimalen Grenzabstände betragen

- für Fassadenhöhe bis 8.0 m 4.0 m
- für Fassadenhöhe über 8.0 m 5.0 m *

* Der Gemeinderat legt auf den Hauptwohnseiten und bei Gebäuden von mehr als 20 m Länge einen Zuschlag zum Grenzabstand unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und der wohnhygienischen Verhältnisse fest.

§ 20

Wohnzonen

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

Zonen W2

² In den Zonen W2/0.45 und W2/0.35 sind freistehende Gebäude bis 4 Wohneinheiten zulässig. Ab einer Fassadenlänge von 15 m ist die Fassade mit Vor- oder Rücksprüngen zu gliedern. Es gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnützungsziffer, wenn in Einfamilienhäusern neue, hindernisfreie Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden.

³ Wenn in den Zonen W2/0.35 und W2/0.45 Attikageschosse mit einer Anstosslänge von mehr als 8 m direkt an die Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses gestellt werden, vergrössert sich der Grenzabstand um 2 m. Dieser Zuschlag zum Grenzabstand reduziert sich um das Mass der Einrü-

ckung von der Fassade. Ab einer Einrückung von 2 m ist kein Zuschlag zum Grenzabstand mehr vorzusehen (vgl. Schemaskizze im Anhang).

Zone W3

⁴ In der Zone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Doppel Einfamilienhäusern unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sich Mehrfamilienhäuser schlecht in die bestehende bauliche Situation einordnen würden oder die Grösse der Parzelle den Bau eines Mehrfamilienhauses verunmöglicht.

§ 21

Wohn- und Arbeitszone 3

¹ Die Wohn- und Arbeitszone 3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Der Neubau von freistehenden Ein- und Doppel Einfamilienhäusern ist unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sich Mehrfamilienhäuser schlecht in die bestehende bauliche Situation einordnen würden oder die Grösse der Parzelle den Bau eines Mehrfamilienhauses verunmöglicht.

§ 22

Zone Lauématt

¹ Die Zone Lauématt bezweckt die Überführung des Industrieareals in eine überwiegend dem Wohnen dienende Wohn- und Gewerbezone. Das Quartier soll grosszügige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität aufweisen und für den Langsamverkehr durchlässig sein. Die schützenswerten Industriebauten und Kanäle sind als Zeitzeugen in die zukünftige Überbauung zu integrieren.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte mit Nettoladenflächen bis maximal 500 m² pro Betrieb oder pro funktional zusammengehörendes Bauvorhaben und das Wohnen. Der minimale, über die gesamte Zone einzuhaltende Gewerbeanteil beträgt 25% der anrechenbaren Geschossfläche.

³ Die Überbauung ist unter Beachtung der gewerblichen Zwischennutzungen in zweckmässig abgegrenzten Etappen zu realisieren.

⁴ Bezüglich ökologischen Ausgleichsflächen im Aussenraum, Wasserhaushalt und Energieeffizienz gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die Massnah-

men sollen gesamthaft im oberen Bereich des Wissensstandes liegen.

⁵ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse sowie der Gegebenheiten des Einzelfalles die Grenz- und Gebäudeabstände. Am Zonenrand beträgt der minimale Grenzabstand 6 Meter.

⁶ Es ist ein Entwicklungsrichtplan und darauf basierend ein Gestaltungsplan über die gesamte Zone zu erstellen.

§ 23

Arbeitszone I

¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Ausnutzung. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen beträgt der Grenzabstand 6 m.

³ Die Grünflächenziffer⁴ beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen auszubilden und mit Bäumen zu bepflanzen, vorrangig gegenüber Wohnbauten und längs Strassen.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebietes Böserai sind reine Lagerbauten und -plätze sowie Logistikbetriebe und dergleichen ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze (Kriterium mindestens 25 Arbeitsplätze pro ha) nicht zugelassen. Öffentliche Tankstellen und Waschanlagen sowie Drive-In's sind verboten.

⁵ Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet Lindimatten ist bestimmt für den Weiterbetrieb der bestehenden Sand- und Kiesaufbereitungsanlage für die Betonprüfung.

⁴ Definition Grünflächenziffer siehe BauV, Anhang 1, Nr. 8.5.

§ 24

Arbeitszone II

¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft sind zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten – vorab der nachbarlichen – Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Grenz- und Gebäudeabstände, die Ausnutzung und die Gesamthöhe.

³ Gegenüber anstossenden Wohn- und Mischzonen gelten folgende Grenzabstände:

- für Bauten bis zu 5.0 m Fassadenhöhe 10.0 m
- für 1.0 m Mehrhöhe 1.0 m mehr
höchstens aber 20.0 m

Liegt zwischen der Arbeitszone II und der angrenzenden Zone eine Strasse oder eine Bahnlinie, so kann deren Breite in den Abstand einbezogen werden.

⁴ Die Grünflächenziffer⁵ beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen auszubilden und mit Bäumen zu bepflanzen, vorrangig gegenüber Wohnbauten und längs Strassen. Die Restflächen zwischen Arbeitszone II und angrenzendem Aareufer sind naturnah zu gestalten.

§ 25

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudeabmessungen. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und

⁵ Definition Grünflächenziffer siehe BauV, Anhang 1, Nr. 8.5.

Höhenvorschriften zu übernehmen.

³ Für die an die Dorfzone angrenzenden Grundstücke gelten bezüglich Einordnung und Dachform die gleichen Bestimmungen wie in der Dorfzone. Gegenüber der Zone Alt-Wildegg ist auf das alte Ortsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

⁵ Es gilt die im Bauzonenplan gekennzeichnete Empfindlichkeitsstufe II oder III.

⁶ Die Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten und vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen zu versehen.

⁷ Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet Hasli dient als Abfallsammelstelle. Es sind nur die betrieblich notwendigen Anlagen sowie Kleinbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Die Gestaltung der Aussenräume, die nicht für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt werden, ist auf die Förderung von Amphibien (insbesondere Pionier-Amphibien) und deren lebensnotwendigen Lebensräumen (Weiher, Kleinstrukturen, Magerwiesen, Hecken etc.) auszurichten. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Eine allfällige Beweidung ist auf das Schutzziel auszurichten.

§ 26

Grünzone

¹ Die Grünzone dient entlang den Bächen als ökologischer Korridor, entlang des Eichliweges als Pufferstreifen zwischen Waldrand und angrenzenden Bauzonen und im Gebiet Hard beim ehemaligen Bahnbord als Magerwiese.

² Die Grünzone ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen des Entsorgungsplatzes Eichliweg.

³ Die Grünzone ist mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

⁴ Die Grünzone im Gebiet Hard kann bei einem Bauvorhaben in der angrenzenden Arbeitszone I anteilmässig an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 27

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bestimmt.

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

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

§ 28

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 29

Förderung der
Landschaftsqualität

¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Weiterentwicklung vielfältiger Landschaften. Sie unterstützt landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen ihres Budgets mit Förderbeiträgen, insbesondere wenn dadurch die übergeordneten Bedingungen für Förderprogramme des Bundes und/oder des Kantons erfüllt werden können.

3.3 Schutzzonen

§ 30

Naturschutzzonen im
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Beweidungen dürfen nur erfolgen, wenn keine Beeinträchtigung des Pflanzenbestandes und der Artenvielfalt entsteht.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die einheimische Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden sowie Reiten. Das dem Schutzziel zuwiderlaufende Einsetzen und Entnehmen von Pflanzen und Tieren ist untersagt.

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
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

⁶ 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.

⁷ Die kommunale Landschaftskommission integriert die Pflege und allfällige Aufwertungen dieser Zonen und Objekte in ihre Mehrjahresplanung.

⁸ Folgende Naturschutzzonen werden ausgewiesen:

Naturschutzzone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Birch	B	- Erhaltung und Pflege der Kleingewässer / Weiher - Laichgebiet, Brutbiotop	- Schaffung naturnah bepflanzter, seichter Ufer und besonnter Wasserstellen - Baden, Befahren ist nicht gestattet. - Massnahmen gegen Verlandung. - Reinigung nur in den Monaten November und Dezember falls notwendig.
Lindimatt	L	- Erhaltung und Pflege der Weiher und des Trockenstandortes	- Schaffung naturnah bepflanzter, seichter Ufer und besonnter Wasserstellen - Baden, Befahren ist nicht gestattet. - Massnahmen gegen Verlandung. - Reinigung nur in den Monaten November und Dezember falls notwendig. - Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.
Trockenstandort	T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten)	- Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli), auf Streuwiesen nicht vor Mitte September. - Beweidung im Herbst erlaubt

§ 31

Zone Bünzaue Möriken⁶

¹ Die Zone Bünzaue Möriken ist geprägt durch die natürliche Dynamik der Bünz und die entsprechende Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

² Für die Nutzung sowie die Schutz- und Unterhaltsmassnahmen ist das Unterhaltskonzept Bünzaue mit Plananhang, welches von den Gemeinderäten Möriken-Wildegg (13.8.2012) und Othmarsingen (10.9.2012) sowie der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG) gemeinsam erarbeitet und gutgeheissen wurde, verbindlich. Es soll als flexibles Konzept periodisch weiterentwickelt und den gegebenen Umständen in der Bünzaue – im Sinne der natürlichen Auendynamik – angepasst werden können.

³ Von den nachfolgend genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie

⁶ Das Unterhaltskonzept Bünzaue kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Baumschulen, Christbaumkulturen sowie Abdeckungen verboten. Kleinere Terrainveränderungen, Flur- und Wanderwege sowie Massnahmen zur Auenregeneration, zur Geschieberückhaltung und zur Nutzungsentflechtung sind zugelassen.

⁴ Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln/Herbiziden ist nur gegen invasive Pflanzenarten zulässig, wenn mechanische Massnahmen wie das Ausstechen nicht möglich oder unverhältnismässig sind.

⁵ Im Weiteren gilt die Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) vom 28. Oktober 1992.

§ 32

Jura-Schutzzone Ebnet

¹ Die Jura-Schutzzone in der Waldlichtung Ebnet dient der Erhaltung und Förderung von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.

² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unterliegt folgenden Einschränkungen: Nutzung als Mahd- und Weidemosaik mit regionaltypischen Landschaftsstrukturelementen; keine Düngung; die Bereiche und Pflegemassnahmen sind im Rahmen einer Bewirtschaftungsvereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und Kanton im Pachtvertrag festzulegen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 33

Böschung im Gebiet Winterle (Dorf- und Wohnzone)

¹ Die im Bauzonenplan bezeichnete Böschung im Gebiet Winterle bildet den Übergang von der Bünzlandschaft zum Dorfkern Möriken. Die obere Böschungskante soll als landschaftsprägendes Element ablesbar bleiben.

² Zusätzlich zu den Vorschriften der Wohnzone bzw. Dorfzone gilt folgendes: Die Böschung ist in lockerer Anordnung mit Büschen und Bäumen zu durchgrünen⁷ und von Hauptgebäuden freizuhalten.

⁷ Abstandsvorschriften für Pflanzen vgl. §§ 88 - 91 EG ZGB; gegenüber von Strassen § 111 BauG

§ 34

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie dem Umgebungsschutz geschützter Kulturobjekte.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Intensivkulturen wie Baumschulen, Christbaumkulturen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.

⁴ 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 überwiegend öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 35

Naturschutzzone Wald⁸

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 in der Regel mit standortheimischen Baumarten und nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, d.h. kleiner als 20 ha, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen⁹.

⁸ Im Wald ist generell auch die eidgenössische Waldgesetzgebung zu beachten.

⁹ § 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz. Die Regelung betrifft v.a. Privatwald.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung Grundlage: „Umsetzung des naturnahen Waldbaus im Kanton Aargau, Haltung des kantonalen Forstdienstes“, 3.8.2012)	- Erhalt und Förderung der standortheimischen Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) mit einem Anteil von mindestens 80 % und einem maximalen Anteil an Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) von 5 %. - In seltenen Waldgesellschaften (gemäss „Die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kapitel 5.2) werden nur standortheimische Baumarten gefördert.
P	Verträge Nutzungsverzicht (Prozessschutz)	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
W	Schaffung bzw. Erhaltung und Pflege grossflächiger Wasserstellen (Weiher); naturnah bepflanzte, seichte Ufer und besonnte Wasserstellen	- Periodisches Auslichten des Waldrandes - Reinigung nur in den Monaten November und Dezember falls notwendig

§ 36

Aareaue Wildegg

¹ Die Aareaue Wildegg umfasst den Verlandungsbereich, die Ufergehölze im Aareprofil, den Damm, den Hinterwasserkanal sowie die angrenzenden Waldbestände.

² Im Verlandungsbereich der Aare soll die natürliche Entwicklung möglichst ungestört verlaufen. Die notwendigen Unterhaltsmassnahmen durch die NOK haben auf die Zielsetzung Rücksicht zu nehmen.

³ Der Unterhalt der Dämme und des Hinterwasserkanals beschränkt sich auf die extensive Nutzung der Dammböschungen sowie die periodische Pflege der Ufergehölze. Der Dammweg ist belagsfrei zu halten. Die Wiesen sind als extensive Heuwiesen zu nutzen, das Düngen und Mulchen ist nicht gestattet.

⁴ Die Waldbestände der Aare sind nach den Angaben des Kreisforstamtes in einen naturnahen, standortgerechten Zustand zurückzuführen.

3.5 Schutzobjekte

§ 37

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, 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 vereinbart ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung von Anbauten, Ergänzungsbauten und zusätzlicher Kellerräume zulässig.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz 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 wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die entsprechenden Auflagen werden vom Gemeinderat in enger Kontaktnahme mit den Eigentümern getroffen. Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde einen ausgewiesenen Experten bei.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 38

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten (Liste siehe Anhang).

§ 39

Naturobjekte¹⁰

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

² Die kommunale Landschaftskommission integriert die Pflege und allfällige Aufwertungen dieser Objekte in ihre Mehrjahresplanung.

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein/ Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Obstgärten	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Lebensraum für bedrohte Tierarten	- abgehende Bäume wieder mit gleichwertigen Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen sind erwünscht - Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung von Obstgärten. - Die Gemeinde kann durch ein Förderprogramm die Bewirtschaftung von Hochstamm-Obstbäumen finanziell unterstützen.
Baumreihen, Alleen, Einzelbäume	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen - Fällen ist bewilligungspflichtig
Aussichtspunkte	Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

¹⁰ Vollzug siehe 1.1§ 85 BNO.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 40

- Zone Kompostierplatz Birch
- ¹ Diese Zone ist für den Kompostierplatz Birch bestimmt.
- ² Es sind nur die betrieblich notwendigen Anlagen sowie Kleinbauten gemäss § 19 BauV zulässig.
- ³ Gegen die Ebene Neufeld ist ein natürlicher Sichtschutz mit Hecken oder Bäumen zu erstellen und zu erhalten.

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Nutzungsbonus

§ 41

- Nutzungsbonus
- ¹ Für unbeheizte allseitig verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt 10% der anrechenbaren Geschossfläche pro zugehöriger Wohneinheit, höchstens jedoch 20 m². Der Zuschlag gilt bei Einzelbauweise und bei Arealüberbauungen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 42

- Nicht, mässig, stark störende Betriebe
- ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.
- ³ Sexsalons, Spielsalons und ähnliche Betriebe, die übermässige optische, akustische, verkehrsmässige oder ideelle Immissionen verursachen, sind in den Wohn- und Mischzonen untersagt.

§ 43

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche¹¹“.

² Der Gemeinderat kann die in den Misch- und Arbeitszonen festgelegten Grenzwerte angemessen erhöhen, wenn es sich um Ausstellungsflächen mit geringer Verkehrserzeugung handelt, namentlich solche für Motorfahrzeuge. Die maximale Erhöhung beträgt 300 m² Nettoladenfläche pro Standort.

4.3 Abstände¹²

§ 44

Mehrlängenzuschlag¹³

¹ Wird die in § 14 für die einzelnen Zonen bezeichnete Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

² Bei gestaffelten Fassaden berechnet sich die Mehrlänge nach der Gesamtgebäudelänge, reduziert um das Mass von Rückversetzungen. Rückversetzungen, die grösser sind als die Länge des zurückversetzten Gebäudeteils, werden nur mit der Länge des zurückversetzten Gebäudeteils in Abzug gebracht.

§ 45

Gebäudeabstand
gegenüber bestehenden
Bauten

¹ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zum Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

¹¹ Die Verkaufsfläche ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

¹² Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EG ZGB, für den Abstand zum Kulturland § 29 BauV.

¹³ Abbildung siehe Anhang.

§ 46

Einfriedungen¹⁴

¹ Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie in der Umgebung von Schulbauten kann der Gemeinderat in begründeten Fällen höhere Einfriedigungen bewilligen als in der Bauverordnung (BauV) definiert. Die dabei einzuhaltenden Grenzabstände legt der Gemeinderat fest.

§ 47

Strassenabstand bei
Gemeindestrassen

¹ Für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, 60 cm. Wo neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt, können jene bis an die Strassengrenze gesetzt werden.¹⁵

² Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 48

Arealüberbauungen¹⁶

¹ Arealüberbauungen sind nur in den folgenden Zonen möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

- D, Z und W2/0.45: 2'500 m²
- WA3 und W3: 4'000 m²

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

² In der Zentrumszone erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 1.4, wenn der Gewerbeanteil mindestens 15 Prozent beträgt. In der Wohnzone W2/0.45 erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 0.5. In den übrigen Zonen erhöht sich die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung um 15 Prozent.

¹⁴ Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gilt generell § 28 BauV.

¹⁵ Generelle Strassenabstandsvorschriften siehe § 111 BauG.

¹⁶ Die Voraussetzungen für Arealüberbauungen sind in § 39 BauV geregelt.

³ Die Fassadenhöhe darf gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um maximal 3.0 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Der Grenzabstand gegenüber Parzellen ausserhalb der Arealüberbauung erhöht sich in diesem Fall um das Mass der Erhöhung.

⁴ Geplante Arealüberbauungen sind dem Gemeinderat möglichst frühzeitig anzuzeigen.

4.5 Weitere Definitionen

§ 49

Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7 m Breite zulässig.

§ 50

Parzellierung von
Grundstücken

¹ Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang

§ 51

Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. entschädigungslos auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

§ 52

Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm-, Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 53

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der

Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

5.3 Energieeffizienz

§ 54

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

² In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht muss im Minimum die gleiche Energieeffizienz erreicht werden wie bei Arealüberbauungen (vgl. § 39 Abs. 2 e BauV).

5.4 Wohnhygiene

§ 55

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 unzulässig. Bei Unterschreitung der zonengemässen Gebäudeabstände ist sowohl bei den benachbarten als auch den projektierten Wohnungen eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen (29. Oktober bzw. 9. Februar) zu gewährleisten.

§ 56

Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume und Balkone

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹⁷:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

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

§ 57

Geländer, Brüstungen und Handläufe

¹ Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich.¹⁸

§ 58

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

¹⁷ Definition Mehrfamilienhäuser siehe § 18 BauV.

¹⁸ Für Gewerbe- und Industriebauten gelten die SUVA-Vorschriften.

oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.5 Ausstattung

§ 59

Autoabstellplätze¹⁹

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 60

Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten²⁰

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

§ 61

Ersatzabgaben²¹

¹ Die Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Abstellplatz des reduzierten Bedarfs beträgt:

Zentrumszone Wildegg: Fr. 7'500.-

Übrige Zonen: Fr. 5'000.-

Dieser Ansatz (Preisstand 1.4.2013) wird vom Gemeinderat nach Massgabe des Zürcher Baukostenindexes angepasst, sobald sich dieser um mindestens 10 Punkte verändert hat.

¹⁹ Die Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 43 und 44 BauV).

²⁰ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

²¹ Rechtliche Grundlage siehe § 58 BauG.

² Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.

³ Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn fällig. Zahlungspflichtig sind die Personen, die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind. Die rechtskräftige Abgabeverfügung gilt als definitiver Rechtsöffnungstitel.

⁴ Erfolgt der Baubeginn bevor die Abgabeverfügung rechtskräftig ist, kann Sicherstellung verlangt werden.

§ 62

Velos²², Kinderwagen

¹ Bei allen Gebäuden, in denen aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind nahe bei den Hauseingängen, gut beleuchtet und in der Regel gedeckt auszugestalten.

§ 63

Spielplätze und
Erholungsanlagen bei
Mehrfamilienhäusern²³

¹ Die Grösse der Spielplätze und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.²⁴

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können. Die Spielplätze müssen ausreichend besonnt sein.

§ 64

Öffentlich zugänglicher
Raum

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.

²² Die Anzahl der zu realisierenden Veloabstellplätze regelt § 43 Abs. 4 BauV verbindlich.

²³ Rechtliche Grundlage siehe § 54 BauG.

²⁴ Siehe z.B. Fachstelle SpielRaum (Hrsg.) (2013): Grundlagen für kinderfreundliche Wohnumfelder. Faltblatt.

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.

§ 65

Mobilitätskonzept

¹ Sollen beim Neubau oder bei einer Erweiterung eines zusammenhängenden Gebiets (auf die Erschliessung bezogen) 50 oder mehr Parkfelder erstellt werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 66

Allgemeine
Anforderungen²⁵

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Analyse der örtlichen Situation, Erläuterungsbericht, Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle / Perspektiven, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.);
- b) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung in Auftrag geben;
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist;
- d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Gestaltung, Material, Farbgebung der Bauten, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung erlassen.

²⁵ Übergeordnete Vorschrift siehe § 42 BauG (Einordnung von Bauten und Anlagen).

§ 67

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist sowohl auf das Quartier- und Strassenbild als auch auf den darunterliegenden Gebäudekörper Rücksicht zu nehmen.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen gemäss der SIA Norm 312 extensiv oder intensiv zu begrünen²⁶. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sowie vollflächige Solaranlagen ohne Dachbegrünung sind zugelassen.

³ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- Dachaufbauten und Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.
- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 68

Farbgebung

¹ Bei der Farbwahl der Fassaden und Dächer ist auf die umliegenden Gebäude Rücksicht zu nehmen. Grelle und reflektierende Farben sind verboten.

§ 69

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit als möglich versickern zu lassen.

²⁶ Informationen zur extensiven Begrünung von Flachdächern sind zu finden in:

- "Richtlinie für extensive Dachbegrünungen"; Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG)
- SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern

² Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen bepflanzte Böschungen zu erstellen.

³ Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung).

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

⁵ Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

§ 70

Begrünung Strassenräume

¹ Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

² Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.

³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

§ 71

Umgebungsgestaltung an der Bauzonengrenze²⁷

¹ Bei Baueingaben am Bauzonенrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

² Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zusätzlich zu den Vorschriften von § 69 Abs. 2 ab 10 m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.

²⁷ Einzuhaltende Abstände zum Kulturland vgl. § 29 BauV und für Bepflanzungen § 88 EG ZGB.

§ 72

Aufwertung Ortseingänge

¹ In den im Kulturlandplan eingetragenen Bereichen für Massnahmen zur Aufwertung der Ortseingänge wird auf Kosten der Gemeinde mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern entlang der Strasse die Pflanzung von Baumalleen, Baumreihen oder Einzelbäumen angestrebt. Die Pflege sowie Bewirtschaftungseinschränkungen oder Mindererträge werden entschädigt.

§ 73

Brandruinen, Baulücken

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

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

6.2 Umweltschutz

§ 74

Einwirkungen

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

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

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 75

Lichtimmissionen

¹ Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler sind verboten. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§ 76

Vogelschutz

¹ Massnahmen gegen Vogelschlag sind bei allen Neu- und Umbauten zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden.

§ 77

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

§ 78Empfindlichkeitsstufen,
Lärmvorbelastung

¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt in Abweichung zu den Bauzonenvorschriften (vgl. § 14) die Empfindlichkeitsstufe ES III.

§ 79Antennen- und
Mobilfunkanlagen

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

² Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte in folgenden Zonen zu wählen:

- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die für technische Zwecke reserviert sind

§ 80

Materialablagerungen²⁸

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten ist nur in den Arbeitszonen zulässig.

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

§ 81

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Bauseuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen. Wenn benachbarte Grundstücke von den Schutzmassnahmen betroffen sein könnten, sind die Nachbarn in das Projekt einzubeziehen.

§ 82

Freihaltegebiet
Hochwasser ausserhalb
der Bauzonen

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

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Aus-

²⁸ Bewilligungsfreie Materialablagerungen vgl. § 49 Abs. 2 BauV; ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG.

serhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FHG das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002²⁹.

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

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

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

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

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

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

²⁹ Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geoportal des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoportal) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

7 Vollzug und Verfahren

§ 83

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommissionen werden in einem Pflichtenheft festgehalten.

² Zur fachlichen Beratung bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes sowie landwirtschaftlicher Ökoflächen und zur Betreuung der Naturschutzzonen, Naturobjekte und der Grünzonen setzt der Gemeinderat eine Kommission ein.

³ Er kann für die Beratung bei Bauanfragen und für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 84

Kompetenzdelegation

¹ Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben im Rahmen von § 39 Gemeindegesetz an die Gemeindeverwaltung oder eine externe Bauverwaltung delegieren.

§ 85

Vollzug des
Naturschutzes³⁰

¹ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter. Im öffentlichen Wald sind die auf den Naturschutz ausgerichteten Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festzulegen.

² Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Pflege, so hat er die durch den Gemeinderat angeordneten Unterhaltsmassnahmen zu dulden. Der Gemeinderat kann die Kosten der Unterhaltsmassnahmen auf den Grundeigentümer überwälzen.

³ Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

³⁰ Vollzug Naturschutz vgl. § 11, 11a Natur- und Landschaftsschutzdekret (NHD) sowie Art. 18c Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

⁴ Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.

§ 86

Gebühren

¹ Die Gebühren für die Tätigkeiten des Gemeinderates und der Verwaltung im Rahmen dieser BNO und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) sowie die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8 Schluss und Übergangsbestimmungen

§ 87

Übergangsbestimmung

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

§ 88

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauordnung und der Bauzonenplan vom 25. Juni 1998 sowie die seither erfolgten Änderungen;
- die Nutzungsordnung und der Kulturlandplan vom 25. November 1993 sowie die seither erfolgten Änderungen

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 17. November 2015 beschlossen worden.

Gemeindeammann: Dr. Hans-Jürg Reinhart

Gemeindeschreiber: Pascal Chioru

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber:

Anhang

Anhang 1: Verzeichnis der Schutzobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2013)³¹

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
MWI001	Schloss Wildegg, Hauptgebäude*		111	111
MWI002	Gasthof Bären	Bruggerstrasse	75	75
MWI003	Rilliet-Laué-Gut	Hellgasse 24	1393	1393
MWI004	Haus Laué mit Gartenpavillons	Bruggerstrasse 18	1370	1370
MWI005	Isler-Haus	Hellgasse 1	109	109
MWI006	Amslergut	Bruggerstrasse 24, 26, 28	73	73
MWI007	Hellmühle	Bruggerstrasse 17	162	1181
MWI008	Schloss, Schlossscheune		139	111
MWI009	Schloss, Erlachhaus		140	111
MWI011	Schloss, Rebhaus		142	111
MWI013	Schloss, Scheune und Kornhaus		146	111
MWI014	Manufakturgebäude		2314	2314
MWI015	Schulanlage Hellmatt	Paradiesweg 2-6	856, 857, 988, 1230	1707

*Gemäss dem Entscheid des Departementes Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Kultur vom 18. August 2015 steht auch das Landhaus und Villa, Geb. Nr. 138, Parzelle Nr. 111, Schloss Wildegg unter kantonalem Denkmalschutz.

³¹ Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege (2013): Bauinventar Gemeinde Möriken-Wildegg, Aktualisierung 2013.

Kommunale Schutzobjekte (Beschlussinhalt, vgl. § 37 BNO)(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2013)³²**Gebäude mit Substanzschutz**

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
MWI906	Röm.-kath. Kirche St. Antonius	Steinlerstrasse 6	870	1387
MWI908	Mühle ohne Doppelsilobaute	Bruggerstrasse 17	164	1181
MWI909	Villa Isler	Bruggerstrasse 13a	214	82
MWI910	Villa Fischer	Bruggerstrasse 15	8	2048
MWI915	Schlossgut Wildegg	Effingerweg 3	145	111
MWI918	Bäuerlicher Vielzweckbau	Arberweg 1	32	553
MWI919	Gasthaus zum Rössli	Rössligasse 2	111	590
MWI922	Trotte	Zehntengasse 14	90	253
MWI923	Bäuerlicher Vielzweckbau teilweiser Abbruch möglich	Oberdorfweg 23	17	527
MWI928	Fabrikgebäude der Indiennes- Druckerei Laué	Hornimattstrasse 22	206, 207	1385
MWI929	Aufnahmegebäude Bahnhof Wildegg	Bahnhofstrasse 7	228	1162
MWI930	Stellwerk	Bahnhof Wildegg	333	2256
MWI931	Doppelwohnhaus	Bankgasse 3, 5	346, 348	1351, 1350
MWI932	Gärtnerei des Rilliet-Laué-Guts	Hellgasse 6	184A	1393
MWI933	Fabrikgebäude im Plan bezeichneter Teil	Lauéstrasse 4	195	1386
MWI934	Wohnhaus	Unteräschstrasse 20	297	328
MWI937	Schulhaus Dorf	Schulhausstrasse 1	262	338
MWI938	Wohnhaus	Unteräschstrasse 30	30	337
MWI939	Wohnhaus	Unteräschstrasse 26	326	1178
MWI940	Kleinbauernhaus	Bruneggerstrasse 11	46	652

Gebäude mit Volumenschutz

MWI920	Bäuerlicher Vielzweckbau	Schneggenhübel 2	126	301
--------	--------------------------	------------------	-----	-----

³² Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege (2013): Bauinventar Gemeinde Möriken-Wildegg, Aktualisierung 2013.

Kommunale Schutzobjekte, Kulturobjekte (Beschlussinhalt, vgl. § 38 BNO)
(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2013)³³

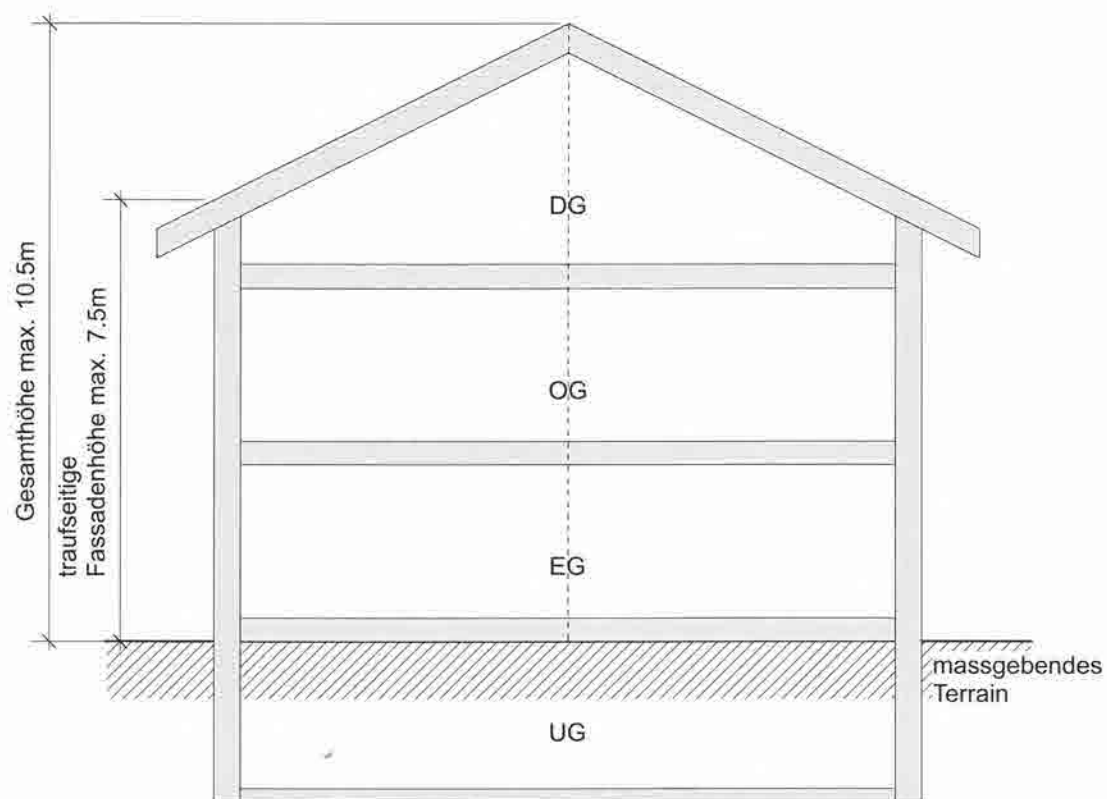
Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
MWI912A	Jodquelle	Hellgasse	179	73
MWI913A	Grabdenkmal von Gräfin Marie Louise Montléard	Chestenberg, Bachtale		116
MWI913B	Effinger-Gedenkstätte	Chestenberg, Bachtale		116
MWI914A	Brunnen oberhalb des "Bären"	Bruggerstrasse		74
MWI914B	Brunnen neben der Jodquelle	"Bären"-Kreisel		73
MWI924A	Dorfbrunnen im Zentrum	Dorfstrasse		2041
MWI924B	Oberdorfbrunnen	Oberdorfweg/ Othmarsingerstrasse		517
MWI924C	Brunnen unterhalb der Schloss-domäne			110
MWI925A	Grenzstein Chestenberg	Chestenberg		1133
MWI925B	Grenzstein Chestenberg	Chestenberg		1133
MWI925C	Grenzstein Chestenberg	Chestenberg		1133
MWI925D	Grenzstein Hasliraiweg	Hasliraiweg		867
MWI925F	Grenzstein Neufeld	Neufeld		829, 126
MWI925G	Grenzstein Peterstoffel	Peterstoffel		1133
MWI926	Glocke und Taufstein	Oberdorfweg 4	24	1270
MWI936	Aabachkanal			

³³ Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege (2013): Bauinventar Gemeinde Möriken-Wildegg, Aktualisierung 2013.

Anhang 2: Schemaskizzen (Informationsinhalt)

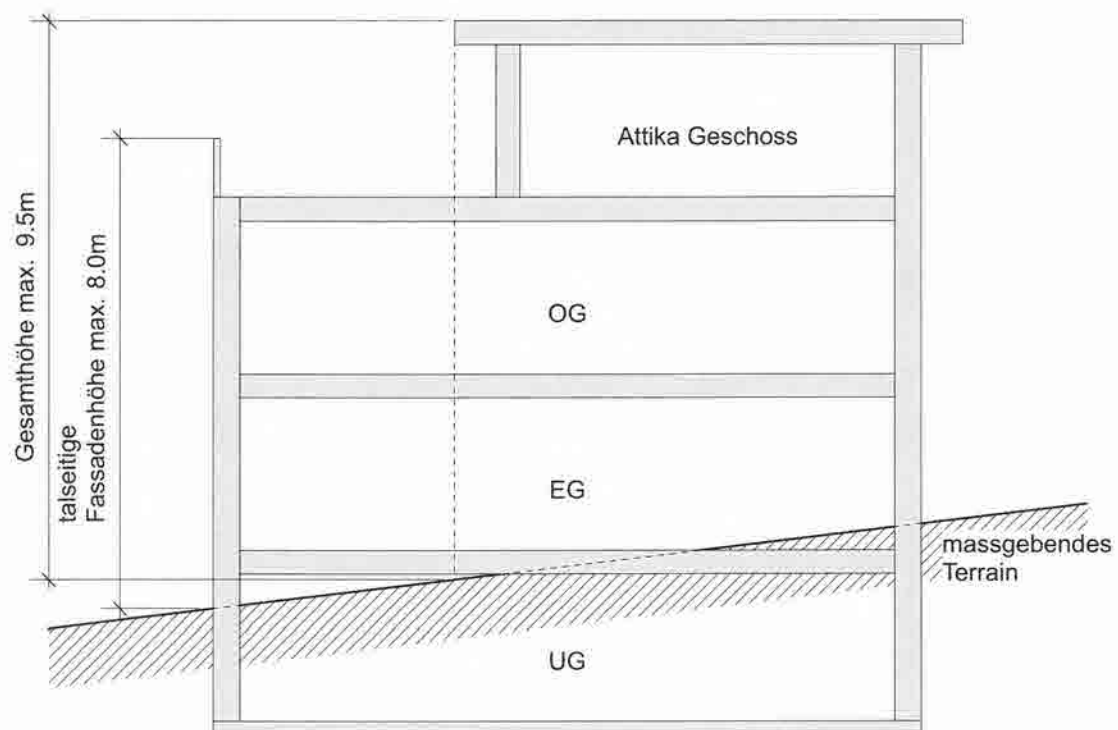
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 14 Abs. 2 lit. a BNO

Referenzbeispiel Wohnzone 2, Satteldach, Ebene



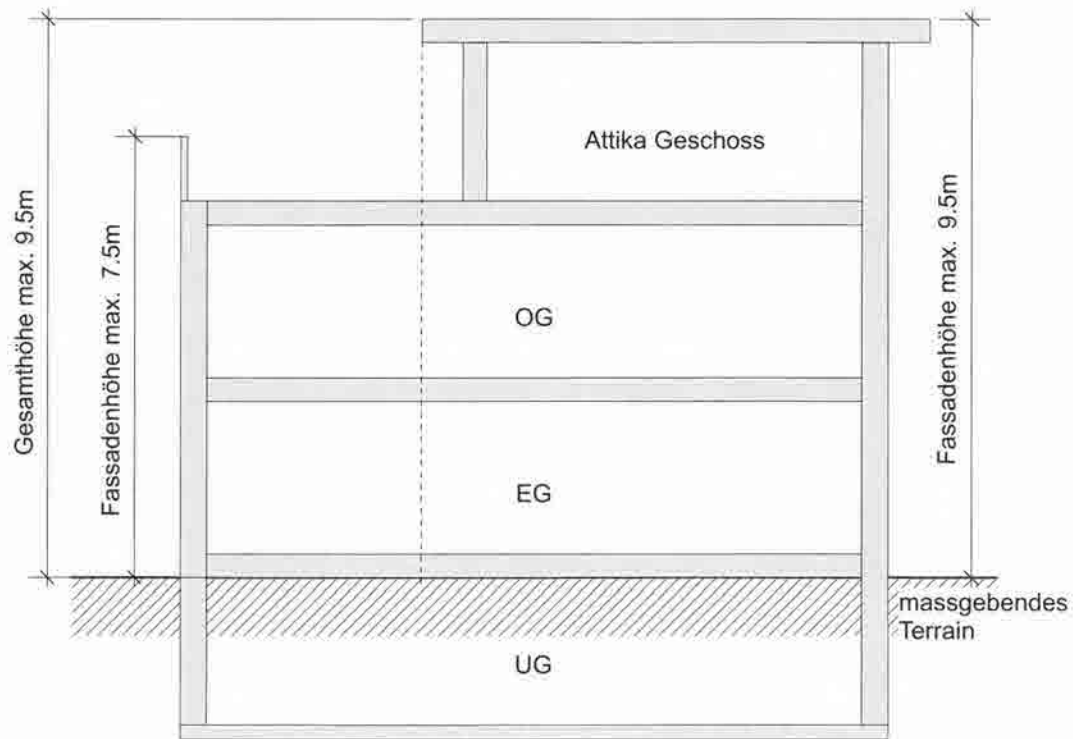
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 14 Abs. 2 lit. b BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone 2, Attika, Hanglage (Neigung >10%)



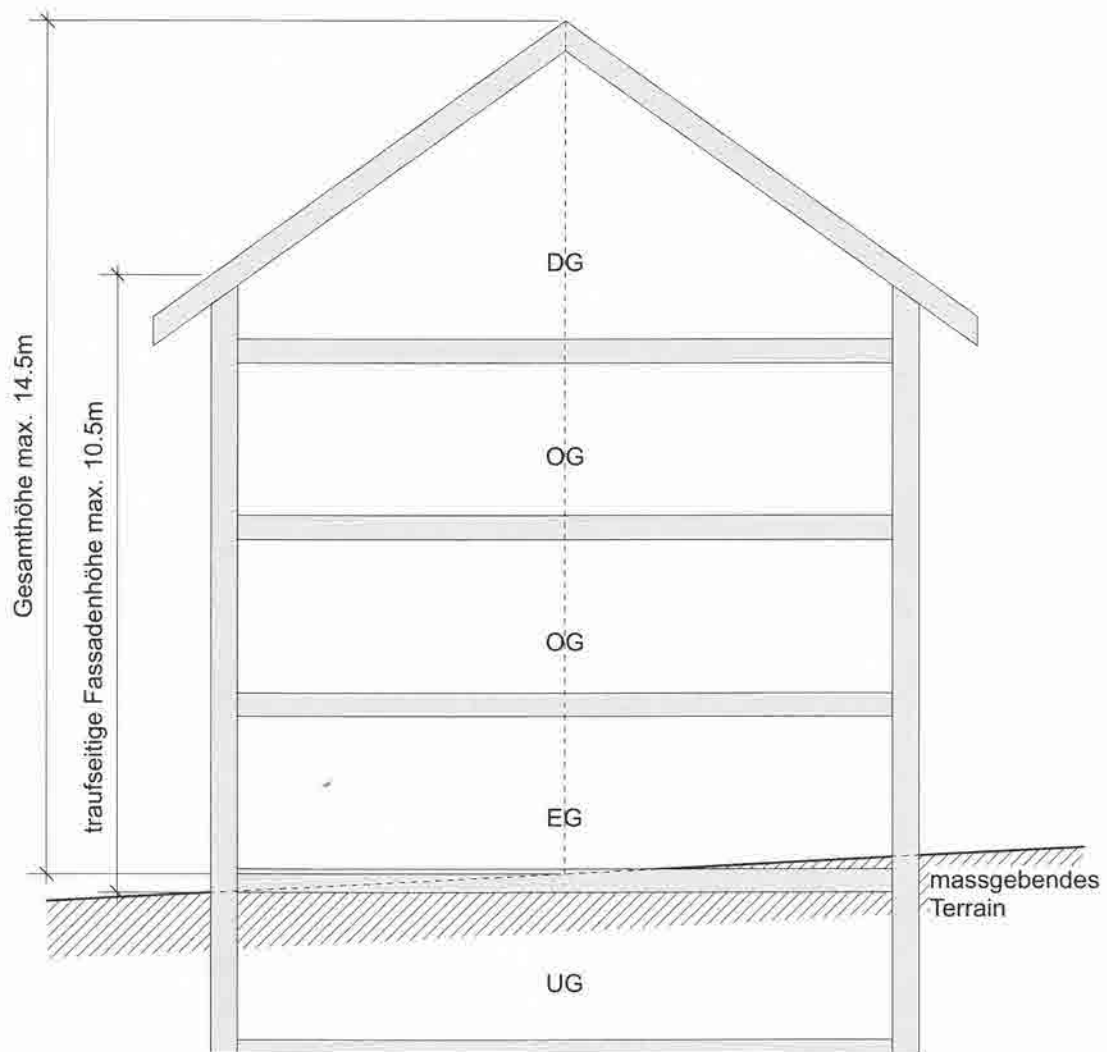
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 14 Abs. 2 lit. b BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone 2, Attika, Ebene



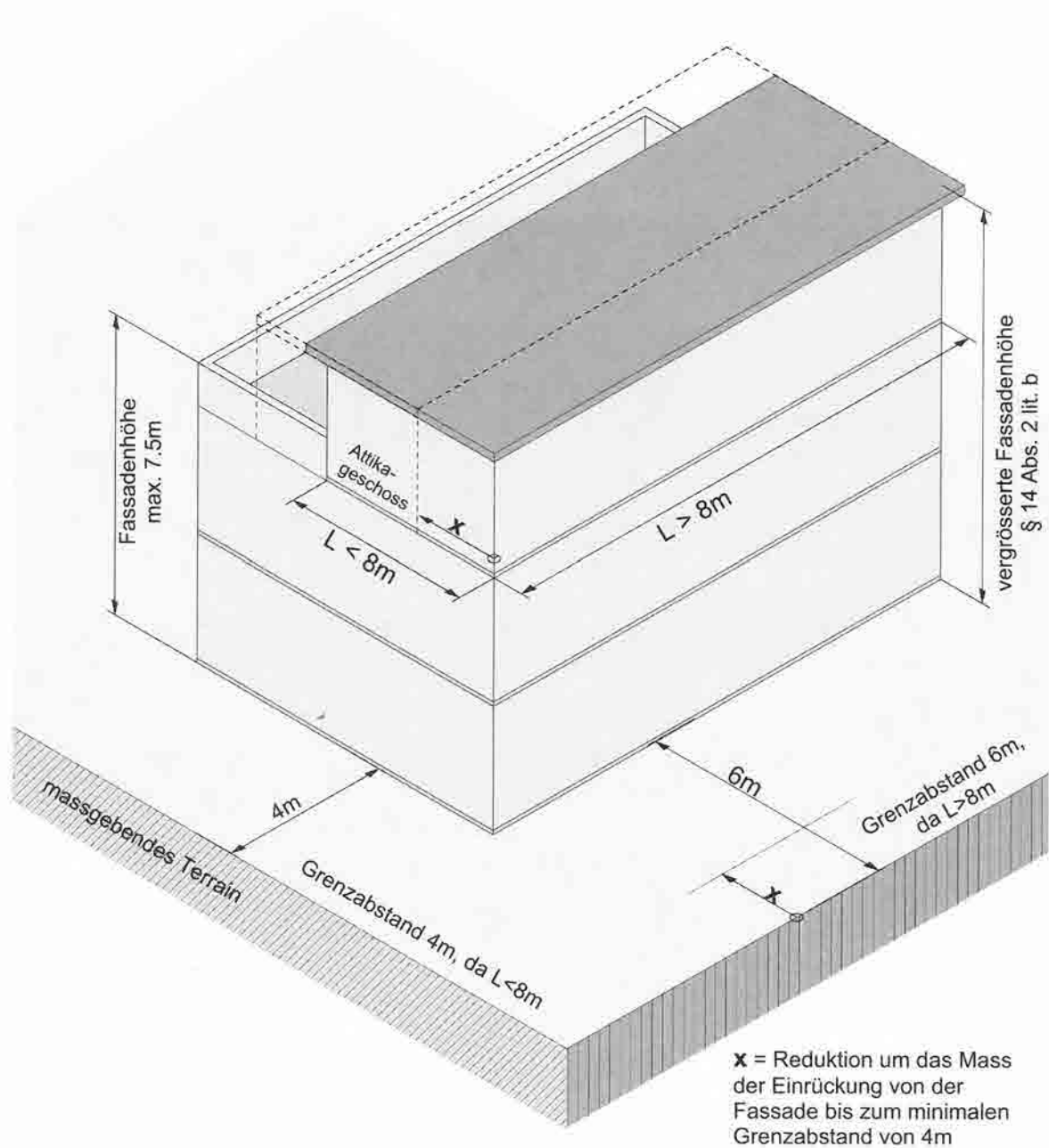
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 14 Abs. 2 lit. b BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone 3, Satteldach



Grenzabstand gemäss § 20 Abs. 3 BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone 2 / 0.45, Attika, Ebene



Mehrlängenzuschlag gemäss § 44 BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone 3, Grenzabstand: 6.0 m

Ab 15.0 m Gebäudelänge: MLZ = $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch maximal 4.0 m

