



**Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO),
Änderung § 7 Gestaltungsplangebiet Aurica und Ergänzung § 24 Arbeitszone**

20

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 06. 03. 2025 bis 04. 04. 2025

Vorprüfungsbericht vom 05. 09. 2025

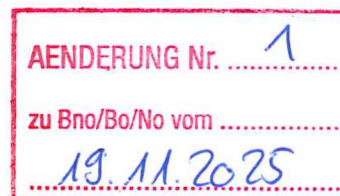
Öffentliche Auflage vom 18. 09. 2025 bis 17. 10. 2025

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 26. November 2025

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen
Gelb hervorgehoben: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen: Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv: Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2026-000750 vom 1. Juli 2026

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 16. September 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

26. November 2025



BNO 2023	Beantragte neue Fassung	Erläuterungen
2 Raumplanung § 7 Gestaltungsplangebiet Aurica 1 Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele: - Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten. - Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.	§ 7 Gestaltungsplangebiet Aurica 1 Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele: — Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten. - Das Gebiet hat eine architektonisch und städtebaulich hohe Qualität mit identitätsstiftenden Bauten und Freiräumen aufzuweisen. Ziel ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit eigenständigem Charakter. - Es sind erhöhte Anforderungen an Nachhaltigkeit (ressourcen-, umweltschonende Bauweise und energieeffiziente Nutzung), des Klimaschutzes (Schwammstadtprinzip, Erhalt Kaltluftströme, klimaangepasste Bepflanzung, schattenspendende Bäume), und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen des Standards SNBS-Areal zu erfüllen. - Die Freiräume und Strassenräume sind hochwertig und für die Öffentlichkeit durchlässig zu gestalten. Mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als zentraler Park und mindestens 7% sind als Biodiversitätsflächen anzulegen und zu pflegen.	<i>Die Ziele für das Gestaltungsplangebiet „Aurica“ werden aufgrund des aktuellen Planungsstands aktualisiert und präzisiert.</i>

- Es sind ausreichend Nutzungen mit öffentlichem Charakter wie Restaurants, Treffpunkte, Kinderbetreuung usw, vorzusehen.
- Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.

2 Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.

2 Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein die Zielsetzungen aus Abs. 1 umsetzender Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.

3 Der Entwicklungsrichtplan Aurica vom 31. Oktober 2024 umfasst ein städtebauliches Konzept, das Entwicklungskonzept inkl. Planwerken für die Arealentwicklung sowie Gestaltungsrichtlinien zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität, der Erschliessung sowie für Bauten und Freiräumen.

Der Entwicklungsrichtplan Aurica liegt inzwischen vor und bildet die Basis der künftigen baulichen Entwicklung des Areals.

3 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.

4 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.

~~Mit dem Gestaltungsplan sind keine über die gemäss § 24 Abs. 11 definierten Abweichungen von der Grundordnung zulässig.~~

Die zulässigen Abweichungen von der Grundordnung sind in § 24 Abs. 11 BNO abschliessend definiert.

4 Wenn mittels des Entwicklungsrichtplans und eines darauf basierenden Projektes nachgewiesen werden kann, dass die Ziele

5 Sofern keine Hochhäuser gemäss § 20 Abs. 11 lit. b BNO vorgesehen werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines

Der Entwicklungsrichtplan ist orientierender Inhalt dieser Teilrevision. Er ist in einem mehr-stufigen Verfahren

gemäss Abs. 1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten.

Gestaltungsplans verzichten, wenn die Ziele gemäss Abs. 1 und die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans auf andere Weise gesichert werden kann.

begleitet von Fachpersonen erarbeitet worden und ist eine gute Grundlage für die qualitätvolle Entwicklung des Aurica-Areals.

6 Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Entwicklungsrichtplans entspricht, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein breit abgestütztes, interdisziplinäres Fachgremium als Gestaltungskommission ein. Der Gemeinderat regelt die Aufgaben der Gestaltungskommission in einer Richtlinie.

Die Beurteilung der Bauvorhaben wird von einer Gestaltungskommission, aufgrund der vom Gemeinderat zu erlassenden Richtlinien, geprüft.

§ 20 Arbeitszone

- 1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:
- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen
 - b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
 - c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sowie

§ 20 Arbeitszone

- 1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:
- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen
 - b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
 - c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sowie

Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Humus und natürlichen Gemischen.

- 2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.
- 3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.
- 4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 5 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnutzung.
- 5 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und

Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Humus und natürlichen Gemischen.

- 2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.
- 3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.
- 4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 5 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnutzung.
- 5 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und

ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.

- 6 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.
- 7 Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen von den zulässigen Höhen gemäss § 16 bewilligen.
- 8 Im schraffierten Bereich im Gebiet Rinau sind einzelne Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis maximal 60.0 m zulässig. Bauten, welche die Gesamthöhe gemäss § 16 BNO übertreffen sind zurückhaltend zu gestalten.
- 9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen

ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.

- 6 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.
- 7 Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen von den zulässigen Höhen gemäss § 16 bewilligen.
- 8 Im **gelb** schraffierten Bereich im Gebiet Rinau sind einzelne Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis maximal 60.0 m zulässig. Bauten, welche die Gesamthöhe gemäss § 16 BNO übertreffen sind zurückhaltend zu gestalten
- 9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen.

anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität bis zu 50 % an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung von SIA-Norm 312:2013. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

- 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität bis zu 50 % an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung von SIA-Norm 312:2013. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

- 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

11 Im orange schraffierten Bereich im Gebiet Aurica sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- a) Die Fassaden-, respektive Gesamthöhe beträgt 30 m. Sind nachgewiesenermassen produktionstechnisch höhere Bauten erforderlich, kann der Gemeinderat Ausnahmen bis maximal 40 m Fassaden- respektive Gesamthöhe zulassen
- b) In einem Abstand von maximal 170 m von der nördlichen Zonengrenze sind maximal drei Hochhäuser bis 60 m Gesamthöhe zulässig. Voraussetzung ist ein Hochhauskonzept und eine städtebauliche Abstimmung im qualitätssichernden

Die Umsetzung des Entwicklungsrichtplans Aurica wird in einem Gestaltungsplan und/oder einem verwaltungsrechtlichen Vertrag grundeigentumsverbindlich gesichert. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in der Arbeitszone werden im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt. Im nördlichen Teilbereich sind Hochhäuser im Rahmen eines separaten Planungsprozesses möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Standort dafür geeignet ist. Für das Gebiet Aurica entfällt die

Verfahren. Das Hochhauskonzept und der Entwicklungsrichtplan sind aufeinander abzustimmen und das Hochhauskonzept ist regional gemeindeübergreifend abzustimmen. Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde verfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag).

- c) Die Ausnützungsziffer von 1.0 gemäss Abs. 4 entfällt. Die zulässige Nutzung wird aufgrund des Abs. 5 bestimmt.

Ausnützungsziffer insgesamt. Das zulässige Nutzungsmass wird aufgrund der Auswirkung auf die Verkehrsinfrastruktur, die Etappierung und der Koordinierten Arealentwicklung bestimmt.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 6. November 2019 bis 5. Dezember 2019

Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2022

Öffentliche Auflage vom 23. März 2022 bis 22. April 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 06. September 2023 und 27. November 2024

Gemeindepräsident



Gemeindeschreiber



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-001339 vom 19. November 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 22. Januar 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Raumplanung	3
3	Zonenvorschriften	6
3.1	Bauzonen	6
3.2	Landwirtschaftszone	13
3.3	Schutzzonen / Schutzobjekte	13
3.4	Überlagerte Schutzzonen	14
3.5	Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	18
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	19
3.7	Gefahren- und Überflutungszonen	19
4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	20
5	Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Abstände	21
6	Bauvorschriften	21
6.1	Baureife, Erschliessung, Bauvorgang	21
6.2	Technische Bauvorschriften	21
6.3	Wohnhygiene	22
6.4	Ausstattung	23
6.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	24
6.6	Gestaltung öffentlicher Raum	25
7	Schutzvorschriften	26
7.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	26
7.2	Umweltschutz	28
8	Vollzug und Verfahren	29
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	29
10	Anhang	30
A	Anhang 1	30
B	Anhang 2	32
C	Weiterhin gültige Bestimmungen gemäss der BNO vom 02. April 2003 für den gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgeklammerten Bereich (Orientierungsinhalt)	34

1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des von der Revision ausgenommenen Bereichs gemäss Bauzonenplan.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

Archäologie

- ² Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf eventuelle archäologische Untersuchungen Rücksicht zu nehmen.

2 Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

- ¹ Der Siedlungsausbaue und die Siedlungsverdichtung nach Innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
 - der Aufwertung von Aussenräumen
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- ² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- ³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungs- räume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- ⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- ⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

§ 4

Gestaltungspläne

- ¹ Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private (natürliche und juristische Personen) sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalt vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen. Der Gemeinderat kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.
- ² Mit Ausnahme der Ortskernzone und der Wohnzonen W2 und W2+ kann der Gemeinderat im Rahmen von Gestaltungsplänen zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

§ 5

Gestaltungsplanpflicht

- ¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- ² Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen, mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird und eine plausible Etappierung aufgezeigt werden kann.

§ 6

Gestaltungsplangebiet "Rinau"

- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Rinau" gelten die folgenden Ziele:
 - Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.
 - Es ist eine Einwohnerdichte von 70 E/ha zu erreichen.
 - Entlang der Bahnlinie ist durch gestalterische Massnahmen wie Anordnung der Gebäude und Aussenräume, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Räume etc. für einen guten Lärmschutz zu sorgen. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist möglichst ohne Bau einer Lärmschutzwand zu gewährleisten. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV, Erschliessung von Bauzonen, einhält.
 - Durch ein Mobilitätskonzept ist nachzuweisen, wie die Anzahl an Fahrten reduziert werden kann. Ausserdem ist eine Anordnung der Parkierung südlich der Bahnlinie zu prüfen. Die Parkierung hat mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen.
 - Das Areal ist mit Ausnahme von Notzufahrten vom motorisierten Verkehr freizuhalten.
 - Bei der Anordnung und Gestaltung der Bebauung und Freiräume sind die Ziele des ISOS (Umgebungsrichtung II) zu berücksichtigen.

§ 7

Gestaltungsplangebiet "Aurica"

- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele:
 - Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten.
 - Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.
- ² Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.
- ³ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.
- ⁴ Wenn mittels des Entwicklungsrichtplans und eines darauf basierenden Projektes nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten.

§ 8

Gestaltungsplangebiet
"Äussere Reben"

- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Äussere Reben" gelten die folgenden Ziele:
 - Es ist eine Bebauung mit mittlerer Dichte anzustreben. Auf freistehende Einfamilienhäuser ist zu Gunsten der Freiräume weitestgehend zu verzichten.
 - Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
 - Im Rahmen des Gestaltungsplans ist aufzuzeigen, wie das Gebiet mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf die vorhandenen wertvollen Fundstellen aus römischer Zeit entwickelt werden kann.
- ² Wenn mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss § 39 BauV, Arealüberbauungen, erfüllt sind.

§ 9

Gestaltungsplangebiet "Guggeregge"

- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Guggeregge" gelten die folgenden Ziele:
 - Es ist eine Bebauung mit hoher Dichte anzustreben, die städtebaulich auf die Situation entlang der Bahn reagiert.
 - Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein.
 - Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
 - Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV, Erschliessung von Bauzonen, einhält.

§ 10

Gestaltungsplangebiet "Liebrüti"

- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Liebrüti" gelten die folgenden Ziele:
 - Aufwertung des Zentrums Liebrüti zu einem multifunktionalen Quartierzentrum. Öffnung der geschlossenen Fassade Richtung Giebenacherstrasse und Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereiches.
 - Schaffung von behinderten- und altersgerechten hindernisfreien Wohnungen mit direkter Anbindung an das Zentrum Liebrüti, die alle den Richtlinien des Alterskonzepts der Gemeinde Kaiseraugst entsprechen.
 - Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten.
 - In einem Mobilitätskonzept sind die Anforderungen an Abstellplätze für den MIV und den Veloverkehr wie Anzahl, Ausstattung, Bewirtschaftung usw. aufzuzeigen und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Für die Wohnnutzung darf die gemäss § 43 BauV, Parkfelderzahl, ermittelte Anzahl Parkfelder nicht reduziert werden.
 - Die Freiflächen entlang der Liebrütistrasse, dem Violahofweg und der Giebenacherstrasse sind naturnah und durchlässig zu gestalten sowie zu pflegen.
 - Eine Option für die Erweiterung des Hallenbads innerhalb des Gebäudes ist zu berücksichtigen.

§ 11

Gestaltungsplangebiet "Wurmisweg"

- 1 Für das Gestaltungsplangebiet "Wurmisweg" gelten die folgenden Ziele:
- Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen zu gewährleisten.
 - Es ist eine hohe Siedlungsqualität in einem eigenständigen, gut ablesbaren Quartier auszuweisen.
 - Es ist eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume auszuweisen.
 - Es ist eine hohe Aussenraumqualität auszuweisen. Diese hat einen Begegnungsort sowie einen zentralen Spielplatz im Umfeld des geplanten Kindergartens zu umfassen.
 - Die Strassenräume sind siedlungsorientiert zu gestalten.

§ 12

Weitere Planungsinstrumente

- 1 Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.
- 2 Die zusätzlichen 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 einzubeziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 13

Bauzonenübersicht

- 1 Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Zonen unterteilt, für die die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone weitere Vorschriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	zulässige Aus- nützungsziffer	Fassadenhöhe 3)	Gesamthöhe	maximale Gebäudelänge	minimaler Grenzabstand	Empfindlich- keitsstufe 4)
Ortskernzone § 14	OK braun	x	x	x	o	x	III
Wohnzone W2 § 16	W2 gelb	0.45	7.0 m	11.0 m	30.0 m	4.0 m	II
Wohnzone W2+ § 17	W2+ orange	0.45 (0.60)	7.0 m (10.0 m)	11.0 m	30.0 m	4.0 m	II
Wohnzone W3 § 18	W3 dunkelorange	0.65	10.0 m	14.0 m	30.0 m	6.0 m	II
Wohnzone W4 § 19	W4 rot	0.80	12.0 m	16.0 m	30.0 m	6.0 m	II
Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" § 15	SpEK rot /violett gestreift	1.0	12.0 m	-	o	5.0 m	III

Wohn- und Arbeitszone § 19	WA rosa	Total 1.12	25.0 m	25.0 m	-	-	III
Arbeitszone § 20	AR pink	siehe § 24 Abs. 4	22.0 m	-	o	o	III/IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 21	OE grau	o	o	o	o	o	II
Zone für Freizeitnut- zung § 22	FN mint	o	o	o	o	o	III
Spezialzone "Im Liner" § 23	SL rot/mint schraffiert	o	o	o	o	o	III
Spezialzone "Liebrüti" § 24	SLr hellbraun/rot gestreift	Gewerbe 0.10 Total 1.09	80.0 m		-	-	II
Grünzone § 25	GR grün	-	-	-	-	-	-

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Immissionen und der weiteren Gegebenheiten im Einzelfall fest.

Für die mit "x" bezeichneten Masse gilt die vorhandene Bausubstanz als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

³ Ermittlung Fassadenhöhe:

- Bei Firstdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen.
- In der Ebene gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe.
- Am Hang ist bei Flach- und Pultdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen. Die Fassadenhöhe kann um 1.8 m erhöht werden.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁶ Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben (Lärmschutz).

§ 14

Ortskernzone

Ziel, Art der Nutzung

¹ Die im Zonenplan bezeichnete Ortskernzone umfasst die für das Ortsbild städtebaulich wertvollen Ortsteile, die in ihrem Bestand oder Charakter erhalten werden sollen. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurant, Verkaufsgeschäfte bis maximal 200 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Einordnung in Ortsbild

² Für die Beurteilung aller Bauvorhaben in der Ortskernzone erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

³ Nicht gestattet sind die Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Reklamen, die das Ortsbild stören.

Bestehende Bauten	⁴ Bestehende Bauten dürfen unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen auf bestehendem Grundriss umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.
Ersatzbauten, Neubauten	⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften für Neubauten resp. Ersatzbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.
Antennenanlagen	⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bei ortsbildrelevanten Gebäuden unzulässig, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
Solaranlagen	⁷ Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen und sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
Unterhaltungspflicht	⁸ Die Bauten in der Ortskernzone sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.
Abbruch	⁹ Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Ein Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt eines adäquaten und rechtlich gesicherten Ersatzneubaus bewilligt werden: – Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig. – Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar. – Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit.
Störende Bauteile	¹⁰ Die Beseitigung störender baulicher Elemente kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten durch den Gemeinderat verlangt werden.
Bauuntersuchungen	¹¹ Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Bausubstanz ist der Kantonsarchäologie Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen zu geben.

§ 15

Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" / Art der Nutzung	¹ Zulässig sind Fachmärkte, Einkaufszentren und Gewerbebetriebe.
	² In der Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" dürfen maximal 21'000 m ² Verkaufsfläche realisiert werden.

§ 16

Wohnzone W2 /Art der Nutzung Dachform	³ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
	⁴ Es sind Steildächer mit Ziegeleindeckung zu erstellen. Die Neigung der Dachfläche hat zwischen 35° und 45° zu betragen.
Umgebungsgestaltung	⁵ Es ist eine dem Quartiercharakter entsprechende Umgebungsgestaltung anzustreben. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und es sind mehrheitlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 17

Wohnzone W2+ / Art der Nutzung

- ¹ Die Wohnzone W2+ dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
- ² Grundsätzlich gelten die Mass- und Umgebungsvorschriften der Wohnzone W2.
- ³ Zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise kann nach den Grundmassen der W2+ gemäss § 13 gebaut werden, wenn die Grundstücksfläche mindestens 1'000 m² beträgt. Zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV Arealüberbauungen) sind sinngemäss anzuwenden. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten der Gesuchstellerin und des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

§ 18

Wohnzonen W3, W4 / Art der Nutzung

- ¹ Die Wohnzonen W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
- ² Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

§ 19

Wohn- und Arbeitszone/ Art der Nutzung

- ¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe, inkl. Bildung, Sport, Freizeit und Kultur zugelassen. Es sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV, Störende Betriebe, zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf Grund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist. Unzulässig sind:
 - a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.
 - b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
 - c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.
 - d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.

Ausnützung

- ² Die maximale Ausnützungsziffer für die Wohnnutzung auf den Parzellen Nrn. 339, 1415, 1498, 1499, 1500, 1501 und 1502 beträgt 1.05.

Ökologische Ausgleichsflächen / Umgebungsgestaltung

- ³ In der Wohn- und Arbeitszone sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die Spiel- und Erholungsanlagen gemäss § 56 BNO sind im Gestaltungsplan auszuweisen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan im Einzelnen aufzuzeigen.

Unter Wahrung des Wohnschutzes und der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

Abstände / Lage und Stellung der Bauten

- ⁴ Die Lage und Stellung der Bauten und die weiteren Grundmasse, wie Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und ortsbaulichen Situation, des Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung sowie der benachbarten Wohnzonen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen sowie der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

§ 20

Arbeitszone / Art der Nutzung

- ¹ In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:
- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen
 - b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
 - c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sowie Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Humus und natürlichen Gemischen.

Schutz der Wohnzonen

- ² Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.

Betriebswohnungen

- ³ Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.

Ausnützung

- ⁴ Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 5 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnützung.

Bauweise

- ⁵ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.

Einordnung

- ⁶ Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über zusammenhängende

Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.

Höhenvorschriften

- ⁷ Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen von den zulässigen Höhen gemäss § 13 BNO bewilligen.
- ⁸ Im schraffierten Bereich im Gebiet Rinau sind einzelne Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis maximal 60.0 m zulässig. Bauten, welche die Gesamthöhe gemäss § 13 BNO übertreffen sind zurückhaltend zu gestalten.

Grünfläche / Umgebungsgestaltung

- ⁹ In der Arbeitszone sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität bis zu 50 % an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung von SIA-Norm 312:2013. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

Nutzung Kiesvorkommen

- ¹⁰ Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

§ 21

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Art der Nutzung

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

Massvorschriften

- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Situation und privater und öffentlicher Interessen fest. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m.
- ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

§ 22

Zone für Freizeitnutzung / Art der Nutzung

- ¹ Die Zone für Freizeitnutzung ist für Bauten zu Sport-, Freizeit-, Kultur und Erholungszwecken bestimmt wie offene Spielfelder, Tennisplätze, Sport- und Tennishallen, Mehrzweck- und Garderobengebäude, Geräteräume, Vereinslokale, Clubrestaurants und dergleichen. Ausserdem erlaubt sind Familiengärten.

Ausnützung, Gebäudemasse, Abstände

- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Situation und privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

Bereich Archäologie

- ³ Der im Zonenplan gerastert dargestellte Bereich steht unter kantonalem Denkmalschutz. Zusätzlich zu § 2 BNO gelten folgende Bestimmungen: Bauten in diesem Gebiet

dürfen das bestehende Terrain gemäss den Höhenaufnahmen im Plan 1:1000 vom 19.12.1995, revidiert am 25.1.1996, grundsätzlich nicht unterschreiten. Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die zum Schutze der archäologischen Funde erforderlichen Massnahmen (zum Beispiel Verbot schwerer Baumaschinen) gestützt auf die Richtlinien der Kantonsarchäologie fest.

§ 23

Spezialzone "Im Liner" / Art der Nutzung

- ¹ Im rot schraffierten Teil der Spezialzone "Im Liner" ist die Erstellung einer Pferdedension mit Schauhof und den dazu gehörenden Infrastrukturanlagen sowie von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- ² In der gesamten Spezialzone "Im Liner" ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Weideland, Ackerbau) zulässig, wobei diesem Zweck dienende Bauten ausgeschlossen sind.

§ 24

Spezialzone "Liebrüti"
Ziel

- ¹ Die Spezialzone „Liebrüti“ dient der zeitgemässen Weiterentwicklung der Überbauung unter Wahrung der charakteristischen Quartierstruktur.
Die Überbauung soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit altersgerechten und hinderisfreien Wohnungen aufweisen. Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Gesundheit und Freizeitnutzungen ist zu stärken.
Die im Quartier bestehenden, hochwertigen, auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmte Aussenräume sind zu erhalten, zu verbessern und wenn möglich zu ergänzen.

Art der Nutzung

- ² Die Spezialzone "Liebrüti" umfasst Flächen für:
 - a) Wohnbauten
 - b) Geschäftsbauten und Dienstleistungsbetriebe
 - c) Verkaufsläden bis gesamthaft maximal 4'000 m² Verkaufsfläche, wobei ein Ladengeschäft alleine maximal 2'000 m² Verkaufsfläche aufweisen darf
 - d) Öffentliche Bauten und Anlagen.

Höhen

- ³ Es gelten die maximal zulässigen Höhen gemäss Gestaltungsplan "Liebrüti" vom 20. September 1972 und Gestaltungsplan "Zentrum Liebrüti" vom 22. Januar 2018.

§ 25

Grünzone / Ziel

- ¹ Die Grünzone dient dem Landschafts- und Grundwasserschutz, als Trennfläche sowie als Erholungsgebiet.
- ² Die Grünzone ist von allen nicht dem Zwecke der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten.
- ³ Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Im schraffierten Bereich gelten die Vorschriften gemäss § 28 BNO, Zone Magerwiese/Trockenstandort.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 26

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Landwirtschaftszone / Art der Nutzung | ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. |
| | ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht. |
| Aufforstung | ³ Kleinflächige Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis zu 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. |

§ 27

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 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 ins Landschaftsbild einzufügen. |
| Baumasse | ² Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Fassadenhöhe und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m. |
| Empfindlichkeitsstufe | ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. |

3.3 Schutzzonen / Schutzobjekte

§ 28

- | | |
|--|---|
| Naturschutzzonen im Kulturland / Ziel | ¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Gemeinde erarbeitet gemeinsam mit dem jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Bewirtschaftungs- und Aufwertungsplan, welcher die Erreichung der Schutzziele sicherstellt. |
| Bauten, Anlagen und Terrainveränderung | 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 und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Kennzeichnung der Naturschutzzonen. |
| Pflege und Beeinträchtigungen | ⁴ In den Naturschutzzonen 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 freie Laufenlassen von Hunden.

⁵ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. |

Ausnahmen

- ⁶ Naturschutzzonen dürfen betreten werden
- für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - für die Überwachung
 - für wissenschaftliche Untersuchungen
 - für geführte Exkursionen
 - für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

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

Organisation von Unterhalt und Pflege

- ⁷ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte, die mit der Nutzungsplanung ausgeschieden worden sind, sind Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Der Gemeinderat kann im Interesse der Schutzziele Pflegepläne und Beitragspläne erlassen sowie die Pflegemassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen lassen, wenn ausserordentliche Umstände dies erfordern.
- ⁸ 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.
- ⁹ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese/Trockenstandort	M/T	Erhalt und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	NM	Erhalt und Förderung der Pflanzen und Tierarten in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion.	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielerarten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29

Archäologische Schutzzone / Ziel

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen dienen dazu, archäologisch herausragende und weitgehend noch intakte Flächen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.
- ² Bodeneingriffe sind ohne Zustimmung der Kantonsarchäologie grundsätzlich nicht erlaubt. Für die Planung und Realisierung von Bauvorhaben wird das Prinzip des "Bauen über den Ruinen" empfohlen. Insbesondere sind:
- Unterirdische Bauten und Untergeschosse zu vermeiden.
 - Erschliessungsanlagen wie Werkleitungen und Verkehrswege zu koordinieren und nach technischer Möglichkeit zusammenzulegen bzw. am Standort von bereits bestehenden zu erstellen.

- Fundamente so zu gestalten, dass archäologisch intakte Hinterlassenschaften geschont werden.

- ³ Bei baulichen Massnahmen mit Bodeneingriffen ist zwecks Planungssicherheit vorgängig zum Baugesuch neben der Gemeinde auch mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.

§ 30

Landschaftsschutzzone (LSZ) / Ziel

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

Ziele und Massnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Zone sind in den Konzepten für die bezeichneten Gebiete umschrieben. Die Konzepte werden vom Gemeinderat festgesetzt.

- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone.
- ³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften der Gebäude gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 31

Naturschutzzonen Wald / Ziel

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

Gebiets- und Objektbeschreibung

- ² Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Schutzzonen und Schutzobjekte im Wald sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 AWaV, Holzschlagbewilligungen).
- ³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil

von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

- 4 Die Naturschutzzonen und Naturobjekte im Wald werden in folgende Kategorien eingeteilt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Feuchtstandorte	Fe	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung
Eichenwaldreservat	E	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen
Altholzinsel	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

§ 32

Gewässerraumzone

- 1 Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.
- 2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV, Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums, soweit die Grundnutzungszone nicht weitergehende Einschränkungen enthält. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 33

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- 1 Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6.0 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen (siehe auch § 127 BauG, Gewässerraum).

§ 34

Naturobjekte

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

Naturobjekt	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken mit Pufferstreifen	grüne Punktlinie 	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen

		Trittsstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Im gleichen Jahr nicht mehr als $\frac{1}{3}$ auf den Stock setzen Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens Einen vorgelagerten Krautsaum von 3.0 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Geschützter Waldrand	grüne Dreieckslinie 		Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von 2.0 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Hochstamm-Obstbestand	grünes Punktmuster 		Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbäume	grüner Punkt 	Siedlungs- und Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	schwarzes Dreieck 	Aussicht auf Dorfkern und Landschaft freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibenden Pflanzungen

§ 35

Vernetzungskorridore

- Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Vernetzungskorridore dienen der Sicherstellung der ökologischen Vernetzung und der Bewahrung von Wanderachsen für wichtige Zielarten. Sie sind von jeder Form von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.
- Es werden folgende Kategorien von Vernetzungskorridoren festgesetzt:

Korridorart	Darstellung im Plan	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Korridore für Arten der Waldränder, Hecken und Säume	grüne Kreuzschraffur 	Schaffung von aufgelichteten Bereichen mit Sträuchern, Krautsäumen, besonnten Stellen und insbesondere Kleinstrukturen Mindestbreiten: 3.0 m Krautsaum im Offenland entlang von Waldrändern 6.0 m für Hecken entlang von Strassen 8.0 m für Hecken im Offenland 3.0 m für Abschnitte ohne Hecken

Korridore für strikt gewässergebundene Arten und weitere gewässergebundene Arten	blaue Kreuzschraffur 	Verbesserung der Durchlässigkeit unter Brücken etc. Schaffung von Trittsteinen (Feuchtbiotopen) Mindestbreiten: 11.0 m entlang von Bächen Entlang von Ergolz und Rhein gemäss Gewässerraum
Korridor für wärmeliebende Arten	rote Kreuzschraffur 	Schaffung zusätzlicher Kleinstrukturen und Unterschlupfe Mindestbreite: 3.0 m

§ 36

- | | |
|--|--|
| Naturschutzzone Durchlässigkeit / Ziel | ¹ Die Naturschutzzone Durchlässigkeit bezweckt innerhalb ordentlicher Bauzonen die Gewährleistung einer minimalen Durchgängigkeit für bodengebundene Lebewesen. |
| Überbaubarkeit | ² Die von der Naturschutzzone Durchlässigkeit korridorartig überlagerten Bauzonen bleiben gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung überbaubar. |
| Umsetzung | ³ Die Gestaltungsvorschriften der Überlagerungszone sind im Rahmen von Baugesuchen zu Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, Erneuerungen usw. zu konkretisieren und zu realisieren. |
| Aussenraumgestaltung | ⁴ Die Aussenräume im überlagerten Zonenbereich sind so zu gestalten, dass der Durchgang für Kleinlebewesen möglich bleibt. Die Mindestbreite einzelner Korridore beträgt 6.0 m. Diese kann beliebig erweitert werden. |
- Nicht zulässig sind:
- a) Geschlossene Mauerzüge
 - b) engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen.
- | | |
|---------------|---|
| Geländestufen | ⁵ Geländeänderungen und Randabschlüsse sind so weit abzuflachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0.80 m zulässig. |
|---------------|---|

3.5 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

§ 37

- | | |
|----------------------------|---|
| Gebäude mit Substanzschutz | ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem oder baugeschichtlichem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (zum Beispiel Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Aussen- und Innendämmung im Bereich des Mauerwerks und des Daches, Umgestaltung der Freiräume usw. - sind bewilligungspflichtig (erweiterte Bewilligungspflicht). |
|----------------------------|---|

- ³ Für Veränderungen an Gebäuden mit Substanzschutz wie Renovationen, Um- oder Ergänzungsbauten vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Erstberatung durch eine Fachperson.
- ⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Gebäuden mit Substanzschutz sowie der für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen sowie deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson einholen.
- ⁵ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.
- ⁶ Wer ein unter Substanzschutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 38

Kulturobjekte

- ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 39

Materialabbauzonen "Hard-Ost" und "Hohlandschaft"

- ¹ Die Materialabbauzonen Hard und Hohlandschaft umfassen das Gebiet, das für die Entnahme von Kies bestimmt ist.
- ² Der eigentliche Materialabbau respektive die Ausbeutung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Departement Bau, Verkehr und Umwelt, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Dieser regelt die Details über Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung der einzelnen Ausbeuteetappen.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

3.7 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 40

Hochwassergefahrenzone / Ziel

- ¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

- ³ § 36c BauV, Schutz vor Hochwasser, bleibt anwendbar.
- ⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- ⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

4 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

§ 41

Innenentwicklung

- ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
- ² Werden in den Wohnzonen W2 und W2+ auf einem Grundstück pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15 %. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen sind sinngemäss anzuwenden.
- ³ Verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen werden im Sinne von § 32 Abs. 3 BauV, Ausnützungsziffer, im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber bis 15 m² Geschossfläche pro Wohneinheit nicht der Ausnützung angerechnet.

§ 42

Arealüberbauungen

Zonenzulässigkeit

- ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, W4 und im Gebiet des Gestaltungsplan "Äussere Reben" zulässig.

Voraussetzungen

- ² Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 39 BauV, Arealüberbauungen, folgende Voraussetzungen erfüllen:

a) Die Mindestfläche für Arealüberbauungen beträgt in den Zonen W3, W4 und BZ: 2'000 m²

Parkierung

b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

Zonenabweichung

- ³ Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich:
 - a) Bei Arealüberbauungen kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, die Fassaden- und Gesamthöhe können entsprechend um maximal 3.2 m überschritten werden.
 - b) Im Gebiet "Äussere Reben" kann von der vorgeschriebenen Dachform nicht abgewichen werden.

5 Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften

5.1 Allgemeines

§ 43

Verkaufsnutzungen

- ¹ Für alle Zonen, deren Vorschriften keine abweichende Regelung vorsehen, gilt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 500 m² pro Verkaufsgeschäft.

5.2 Abstände

§ 44

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

- ¹ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor dem 20.10.1987 erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

6 Bauvorschriften

6.1 Baureife, Erschliessung, Bauvorgang

§ 45

Strassenbenennung und Hausnummerierung

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

§ 46

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

- ¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen, Brunnen u. dgl.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.
- ³ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vom Gemeinderat festgelegten Gebühren erfolgen.

Lärm- und Staubbekämpfung

- ⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung erlassen.

6.2 Technische Bauvorschriften

§ 47

Allgemeine Anforderungen

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

§ 48

Energieeffizienz Erstellung

- ¹ Bei Neubauten und erheblichen Erweiterungen von bestehenden Bauten müssen die Zusatzanforderungen der SIA-Norm 2040:2017 oder die energetischen Kennzahlen von Minergie-Eco für graue Energie eingehalten werden. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Erstellung des Nachweises.
- ² Der Gemeinderat kann Bestimmungen über Fördergelder auf kommunaler Ebene erlassen.

§ 49

Energiesparmassnahmen

- ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

§ 50

Erneuerbare Wärme

- ¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten usw.) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 70 % des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser für den neuen Gebäudeteil mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- ² Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten mit Wohnnutzung sind diese so auszurüsten, dass mindestens 30 % des massgeblichen Bedarfes mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.

§ 51

Fernwärme und alternative Energiesysteme

- ¹ Der Wärmebedarf für Bauten und Anlagen kann nach Möglichkeit durch Anschluss an das Leitungsnetz der Fernheizwerke gedeckt werden. Alternative Energiesysteme (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und dergleichen) sind unter Berücksichtigung der Zonenvorschriften gestattet.

6.3 Wohnhygiene**§ 52**

Ausrichtung und Organisation der Wohnungen

- ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Nordwest - Nord - Nordost orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
- ² Wohnungsgrundrisse sind gut und flexibel nutzbar zu organisieren.

§ 53

Wohnhygienische Vorgaben

- ¹ Für Küchen, Badezimmer und Toiletten können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.
- ² In Wohnbauten sind folgende Mindestflächen einzuhalten:

– Wohnzimmer:	21 m ²
– erstes Zimmer:	15 m ²
– zweites Zimmer:	12 m ²
– drittes und jedes weitere Zimmer:	10 m ²
– Wohnräume von Einzimmerwohnungen:	18 m ²

- ³ Alle Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind 1- bis 2½-Zimmer-Wohnungen bei Umbauten. In der Ortskernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
- ⁴ Ab 7 Wohnungen ist mindestens ein Wasch- und Trockenraum, allgemein zugänglich, einzurichten. Der Raum ist zu belüften oder als gefangener Raum mit einem Wäschetrockner auszurüsten. Werden alle Wohnungen mit einer Waschmaschine ausgestattet, kann anfänglich auf die Bereitstellung einer Waschmaschine verzichtet werden bis erfordernde Gründe vorliegen.

§ 54

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.

6.4 Ausstattung

§ 55

Kinderwagen, Spielgeräte etc.

- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind in Eingangsnähe genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle), Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 56

Spielplätze, Aufenthaltsbereiche

- ¹ Die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen zu betragen. Es sind kindergerechte Wohnumfelder, welche den Ansprüchen verschiedener Altersgruppen entsprechen, auszugestalten.
- ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
- ³ Der Gemeinderat kann örtlich – wo es die Umstände erfordern – verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ein gedeckter Kinderspielplatz und / oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung geschaffen wird.
- ⁴ Der Gemeinderat kann die Zweckbindung und die Unterhaltungspflicht für Spiel- und Erholungsanlagen, insbesondere Spielplätze und Gemeinschaftsräume, im Grundbuch anmerken lassen.
- ⁵ Die Bereitstellung von Spielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfolgen. Die gesamte Spiel- und Aufenthaltsfläche darf dadurch nicht vermindert werden. Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Ferner sind die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt mittels Grunddienstbarkeiten sicherzustellen.
- ⁶ Bei der Planung und Ausführung von Spielplätzen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

6.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

§ 57

Mobilitätskonzept

- ¹ Für Bauprojekte mit über 30 Abstellplätzen für Personenwagen, Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- ² Gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr ist auch für ein zusammenhängendes Gebiet ein Mobilitätskonzept vorzulegen, sobald in diesem Gebiet mehr als 50 Arbeitsplätze oder mehr als 9 Wohnungen erstellt werden.
- ³ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:
 - Definition von Zielen (zum Beispiel höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs)
 - Regelung der maximal zulässigen Parkfelderzahl für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr
 - Nutzung und Angebote im Carsharing
 - Anreizsysteme zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs (verkehrswirksame Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.)
 - zu treffende Informationsmassnahmen (zum Beispiel Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften).
- ⁴ Dem Gemeinderat ist jährlich Rapport zu erstatten. Ergänzende Massnahmen können durch den Gemeinderat festgesetzt werden.
- ⁵ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
- ⁶ Für die Beurteilung der Mobilitätskonzepte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

§ 58

Garagen und Abstellplätze

- ¹ Die Garagen und Abstellplätze dürfen die Grün- und Freiflächen nicht übermässig beanspruchen.

Neue Parkieranlagen

- ² Bei neuen Parkieranlagen von Mehrfamilienhäusern sind alle Parkfelder, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann begründete Ausnahmen bewilligen.
- ³ Gedeckte Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder für mehr als 10 Fahrzeuge sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen oder anderen umweltschonender Alternativtankstellen zu versehen. Massgebend ist dabei Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060:2020.

Gestaltung, Begrünung

- ⁴ Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel waserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen. Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens sechs Parkfelder unmittelbar nebeneinander

angeordnet werden. Weitere Parkfelder sind durch eine mindestens 3.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.

Zufahrten, Rampen

- ⁵ Gegen die Strasse gerichtete, geschlossene Garagen müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5.0 m und einen Ausmündungsradius von 2.0 m einhalten.
- ⁶ Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5.0 m, gemessen ab der Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. Die Einmündungsradien müssen mindestens 3.0 m betragen, bei Parkplätzen mindestens 2.0 m.
- ⁷ Die Garagenvorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Wasser auf die Strasse abfliessen kann.

§ 59

Zweiräder

- ¹ Für Motorräder sind mindestens 15 % der PW-Parkplätze vorzusehen.

§ 60

Parkfelderbewirtschaftung

- ¹ Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die öffentlichen und die öffentlich zugänglichen privaten Parkfelder lenkungswirksam zu bewirtschaften. Der Gemeinderat legt eine Bagatellgrenze fest.
- ² Die Höhe der Parkgebühren sowie die Verwendung der Erlöse aus der Parkplatzbewirtschaftung werden im Parkierreglement festgelegt.

6.6 Gestaltung öffentlicher Raum

§ 61

Öffentliche Freiräume

- ¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.
- ² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten 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.
- ³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
- ⁴ Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.
- ⁵ Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden.

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

7 Schutzvorschriften

7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 62

Ortsbildschutz

- ¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild. Zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss § 15e BauV, Allgemeine Anforderungen.
- ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:
- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung 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, und
 - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Reklamen

- ³ Über Reklametafeln und andere Reklamevorrichtungen kann der Gemeinderat, soweit nicht besondere eidgenössische oder kantonale Vorschriften gelten, Richtlinien erlassen.

Baumgruppen

- ⁴ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage der Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

- ⁵ Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht erlaubt.

§ 63

Aussenraumgestaltung

Terrainveränderung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraum) nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Abgrabungen

- ² Abgrabungen für Garagen und Kellereingänge sowie für Freilegungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

Bodensicherung

- ³ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützelementen zu sichern. Die Stützelemente sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

Umgebungsgestaltung

- ⁴ Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Flachdächer sind zu begrünen. Invasive Neophyten gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen sind nicht gestattet.

- ⁵ Bei Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:
- grosszügige und attraktive Gesamtanlage
 - auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze
 - auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen
 - Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung
 - gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe
 - sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.
- ⁶ Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Reine Steingärten sind auf untergeordnete Nebenflächen zu beschränken.
- ⁷ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
- ⁸ Die im Anhang 1 als Naturobjekte aufgeführten Bäume und Hecken können bei Abgang unbeachtet der Abstandsvorschriften ersetzt werden.

Bepflanzung

§ 64

Aussenraumgestaltung

- ¹ Einfriedungen mit scharfen Spitzen, Stacheldrähten und dergleichen sind verboten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.
- ² Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.
- ³ Stützmauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden. Sie sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann Bepflanzungen anordnen.

§ 65

Brandruinen, Baulücken

- ¹ Die Eigentümerschaft ist verpflichtet ihre Bauten so zu unterhalten, dass Menschen, Tiere und fremdes Eigentum nicht gefährdet werden. Durch Elementarereignisse, mangelhaften Unterhalt oder aus anderen Gründen schadhaft gewordene Bauten sollen innert zweier Jahre ganz abgetragen oder im Rahmen der Vorschriften wiederhergestellt werden. Nötigenfalls kann der Gemeinderat ihre weitere Benutzung untersagen. Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat kann entsprechende Weisungen erlassen. Kommt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer diesen Verpflichtungen nicht nach, kann der Gemeinderat nach Ablauf der Frist von 2 Jahren den Abbruch/die Wiederherstellung eines ästhetisch befriedigenden Zustandes auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers selbst in Auftrag geben.

7.2 Umweltschutz

§ 66

Einwirkungen

- ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Nutzung ihres 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 nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Es sind alle 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.

§ 67

Lichtemissionen

- ¹ Aussenbeleuchtungen haben der SIA-Norm 491:2013 zu entsprechen.
- ² Das Mass der Aussenbeleuchtungen hat ihrem Zweck zu entsprechen. Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.
- ³ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Skybeamer und exzessive Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
- ⁴ Firmen- und Schaufensterbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Dauert die Betriebszeit bis nach 22.00 Uhr oder beginnt sie vor 06.00 Uhr, kann die Beleuchtung während der Betriebszeit eingeschaltet sein.
- ⁵ Weihnachtsbeleuchtungen sind vom 1. Advent bis und mit 6. Januar zulässig und sind von 24.00 bis 06.00 Uhr abzuschalten. Das Mass hat ihrem Zweck zu entsprechen.

§ 68

Mobilfunkantennen

- ¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen
 - in erster Priorität in der Arbeitszone AR
 - in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
 - in dritter Priorität in den Mischzonen Ortskernzone OK, Spezialzone Einkaufen "Kaiserhof" SpEK, Spezialzone "Liebrüti" SLr und der Wohn- und Arbeitszone WA
 - in vierter Priorität in den reinen Wohnzonen Wohnzone 2 W2, Wohnzone W2+ W2+, Wohnzone 3 W3 und Wohnzone 4 W4 erstellt werden.
- ² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen (Zonen 4. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

8 Vollzug und Verfahren

§ 69

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.

§ 70

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.

9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 71

Inkrafttreten

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.
- ² Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

§ 72

Übergangsbestimmungen

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

§ 73

Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 02. April 2003 sowie die seither erfolgten Teileränderungen
 - b) der Bauzonenplan vom 02. April 2003 sowie die seither erfolgten Teileränderungen
 - c) der Kulturlandplan vom 29. Februar 1989 sowie die seither erfolgten Teileränderungen.
- ² Für das gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgenommene Gebiet gelten bis auf weiteres weiterhin:
 - a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 02. April 2003 sowie die seither erfolgten Teileränderungen, namentlich
 - a. § 2 Abs. 2 Archäologie
 - b. § 4 Bauzonenübersicht bezüglich Wohnzone 0.45, Zentrumszone, Arbeitszone und Grünzone
 - c. § 6 Wohnzonen bezüglich Wohnzone 0.45
 - d. § 7 Zentrumszone
 - e. § 9 Arbeitszone
 - f. § 13 Grünzone
 - g. § 25 Gebäude mit Substanzschutz inkl. Anhang 2 bezüglich Objekt KAA 919
 - h. § 37 Arealüberbauungen bezüglich Zentrumszone
 - b) der Bauzonenplan vom 02. April 2003 sowie die seither erfolgten Teileränderungen

10 Anhang

A Anhang 1

Liste der Schutzzonen und Schutzobjekte

Naturschutzzonen im Kulturland (vergleiche § 28 BNO)

Kategorie	Nummer	Lage	Plan
Trockenstandorte	T001	Gassenacher / Böse Sulz	KLP
	T003	Churzmatt	KLP
	T004	Lienerthalde	KLP
	T005	Violenbach / Hohwart	KLP
	T009	Augsterstich und Bahnböschung westwärts	KLP
	T011	Augsterstich Ost	KLP
	T013	Aurica	KLP
	T014	Hohlandscheft	KLP
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	NM015	Böötme	KLP
	NM016	Augsterstich	KLP
	NM017	Hard	KLP

Naturschutzzone Wald (vergleiche § 31 BNO)

Kategorie	Nummer	Lage	Plan
Naturschutzzone Wald	N018	Bloseberg, Rheinbord, Tannechopf, Rifelderhübel	KLP
	N019	Uf em Berg	KLP
	N025	Im Rohr	KLP
Feucht- und Nassstandorte	Fe020	Schwimmbad	KLP
	Fe021	Kraftwerk	KLP
	Fe022	Challermatt	KLP
	Fe023	Challermatt	KLP
	Fe024	Challermatt	KLP
	Fe026	Ergolz	KLP
Eichenwaldreservate	E027	Eichenwaldreservat Rheinfelderberg	KLP
	E028	Eichenwaldreservat Rheinfelderberg	KLP
Altholzinsel	P055	Challere	KLP

Naturobjekte (vergleiche § 34 BNO)

Kategorie	Nummer	Lage	Plan
Hecken mit Pufferstreifen	006	Pfaffenacher Ost	BZP
	007	Pfaffenacher West	BZP
	029	Marchstei	KLP
	030	Dachshalde	KLP
	031	Ufem Berg / Reservoir	KLP
	032	Im Zelgli	KLP
	033	Im Rohr (beidseitig SBB)	BZP/KLP
	034	Im Zelgli West	KLP
	035	Lienenthalde	KLP
	036	Churzmatt	KLP
	037	Landstrasse	BZP
	038	Gstalte	BZP
	039	Wolfheulete	KLP
	040	Gassenacher	KLP
	041	Im Zelgli Ost	KLP
	042	Uf em Berg	KLP
	056	Rinau	BZP
	059	Challere	KLP
	060	Challere	KLP
	061	Sagerweg	KLP
	062	Sagerweg	KLP
Geschützte Waldränder	043	Wolfheulete	KLP
	044	Churzmatt	KLP
	045	Rifelderbode	KLP
Hochstamm-Obstbestände	046	Lienenthalde	KLP
Einzelbäume	047	Schulhaus Dorf	BZP
	048	Altersheim	BZP
	049	Uf em Berg	KLP
Aussichtspunkte	050	Hard	KLP
	051	Im Rohr	KLP
	052	Langi Jurte	KLP
	053	Rifelderbode	KLP
	054	Wolfheulete	KLP
	057	Im Zelgli	KLP
	058	Lienenthalde	KLP

B Anhang 2

Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte

Kommunal geschützte Gebäude (vergleiche § 37 BNO)

Kommunal geschützte Gebäude (vergleiche § 73 Abs.2 BNO) i. V. m. § 25 BNO vom 2. April 2003

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
906	Röm.-kath. Pfarrkirche	Heidemurweg	148	117
907	Röm.-kath. Pfarrhaus	Heidemurweg 30	150	117
908	Gasthof "Zum Adler"	Dorfstrasse 35	46	16
909	Gasthof "Zur Sonne"	Dorfstrasse 52	93	93
911	Doppelmehrfamilienhaus	Mühlegasse 15/17	164, 169	164
912	Wohnhaus "Villa Natterer"	Mühlegasse 19	200	165
913	Wohnhaus	Dorfstrasse 51, 53	21	50
914	Bäuerlicher Vielzweckbau	Dorfstrasse 30	82	80
915	Bäuerlicher Vielzweckbau	Dorfstrasse 50	95	92
917	Wohnhaus	Lindenweg 4	14	63
918	Altes Schulhaus	Dorfstrasse 20	144	71
919	<i>Bahnhof und Güterschuppen</i>	<i>Bahnhofstrasse 39/41</i>	<i>168</i>	<i>131</i>
922	Christkatholisches Pfarrhaus	Kirchgasse 9	31	22
923	Bäuerlicher Vielzweckbau	Dorfstrasse 26	79	77
925	Trafohäuschen	Allmendgasse		128

Kommunal geschützte Kulturobjekte (vergleiche § 37 BNO)

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
920 A	Brunnen, 1863	Dorfstrasse 24		533
920 B	Brunnen, um 1900	Fähriweg, bei der Anlage		58
920 C	Brunnen, um 1900	Dorfstrasse 40		84
921 A	Wegkreuz, 1703	Mühlegasse 1		243
921 B	Wegkreuz, 20. Jh.	Junkholzweg 1		742
921 C	Wegkreuz, um 1750	Dorfstrasse/Kirchgasse		26
924	Grenzstein zum Kanton Baselland (1862)	Giebenacherstrasse		823
926	Brücke über die Ergolz	Kraftwerkstrasse		229,764

Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
1	Römische Kastellmauer, sogenannte "Heidenmauer"	diverse Standorte		5, 448, 71, 81, 83, 871
2	Christkatholische Pfarrkirche	Kirchgasse 40	32a	21
3	Wirtshauschild zum "Adler"	Dorfstrasse 35	46	16
4	Rheinthermen	Dorfstrasse 19	1196	5
5	Zwei römische Ziegelbrenn- öfen	Schwarzackerstrasse	357	1057
6	Ruinen des römischen Ge- werbebetriebes Schmidmatt	Landstrasse 30	500	257
7	Gräberfeld im Sager	Römerweg/Linerweg		977, 978

C Anhang 3

Weiterhin gültige Bestimmungen gemäss der BNO vom 02. April 2003 für den gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgeklammerten Bereich (Orientierungsinhalt)

§ 2

- ² Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf ev. archäologische Untersuchungen Rücksicht zu nehmen. Bekannte fundträchtige Areale sind im Zonenplan mit einem grauen Rasterband bezeichnet.

§ 4

Bauzonenübersicht

- ¹ Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt, für die die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone Weitere Vorschriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	zulässige Ausnüt- zungsziffer	zulässige Vollge- schosse	Gebäude- höhe	maximale Ge- bäuelänge	minimaler Grenz- abstand	Mehrlä- gen- zuschlag ab Länge von	Empfind- lichkeits- stufe ¹
Wohnzone 0.45 § 6	W 0.45 gelb	0.45	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonen- plan
Zentrums- zone § 7	ZZ hellbraun	Wohnen 0.4 Total 0.6	3	11.0 m	30.0 m	4.0 m	15.0 m	III
Arbeitszone § 9	AR violett	siehe § 9 Abs. 4	-	siehe § 9 Abs. 8	o	o	-	III/ IV Bauzonen- plan
Grünzone § 13	GR grün	-	-	-	-	-	-	-

- ² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Immissionen und der weiteren Gegebenheiten im Einzelfall fest.

Für die mit "x" bezeichneten Masse gilt die vorhandene Bau-substanz als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- ³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

¹ Die lärmvorbelasteten Flächen (Empfindlichkeitsstufe III) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen für die Arbeitszone sind im Bauzonenplan bezeichnet.

- ⁵ Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben (Lärmschutz).

§ 6

Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen W 0.45, W 0.55 und W 0.6 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
- Dachform ² In allen Wohnzonen sind Steildächer zu erstellen.
- Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen sowie bei Areal-überbauungen und An- und Kleinbauten.
- Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.
- Wohnzone 0.45, 0.55 ³ Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.

§ 7

Zentrumszone

- Ziel ¹ Die Zentrumszone zielt auf eine ortsplanerische Verknüpfung des ursprünglichen Ortsteils nördlich der Landstrasse mit den neuen Baugebieten südlich der Landstrasse hin.
- Nutzungsart ² In der Zentrumszone sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe zugelassen.
- Verbindungsbauten ³ Für eingeschossige, flach eingedeckte unbewohnte An- und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe und 15.0 m Gebäudetiefe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m
- ⁴ Absatz 4 hinfällig durch neue Spezialzone Kaiserhof
- Erschliessung ⁵ Falls die Erschliessung geplanter Bauvorhaben nicht im Rahmen und in Abstimmung mit Arealüberbauungen erfolgt, kann der Gemeinderat über das erwähnte Gebiet einen Erschliessungsplan verlangen.
- Arealüberbauungen ⁶ Unter den Voraussetzungen und im Sinne von § 37 und § 4 BNO sind in der Zentrumszone Arealüberbauungen gestattet. Die gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllenden Forderungen werden für die Zentrumszone wie folgt konkretisiert:
- Die "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Abstellanlagen" gemäss § 21 Abs. lit d) ABauV bedingt:
- a) dass der motorisierte Individualverkehr möglichst früh von der Bahnhofstrasse abgeleitet wird, damit diese vorwiegend dem Langsamverkehr (ÖV, FussgängerInnen, Velo) vorbehalten bleibt. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofbereiches auch Parkierungsmöglichkeiten anzubieten,
 - b) dass fussgängergerechte Lösungen zu erarbeiten sind. Die beiden bestehenden wichtigen Fussgängerverbindungen zwischen dem ursprünglichen Ortsteil und den neuen Baugebieten sind beizubehalten.

Die "gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume" gemäss § 21 Abs. 2 lit. b) ABauV bedeutet;

- c) dass insbesondere der Bahnhofbereich attraktiv zu gestalten ist. Zu diesem Zweck ist für Bauvorhaben entlang der Bahnhofstrasse strassenübergreifend zu planen.

Die "gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild" gemäss § 21 Abs. 2 lit.

c) ABauV bedingt;

- d) dass der Nachweis zu erbringen ist, wie das angrenzende Gebiet miteinbezogen bzw. angeschlossen werden kann,
- e) dass die mässig störenden Betriebe sowohl zum Schutz der lärmempfindlichen Wohnlagen (Guggeregge) als auch der übrigen Gebiete in den lärmvorbelasteten Bereichen anzuordnen sind, namentlich entlang der SBB-Linie und entlang der Landstrasse.

§ 9

Arbeitszone

Art der Nutzung

- ¹ In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt.

Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.
- b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte;
vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
- c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.
- d) Südlich der Landstrasse: Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.

Schutz der Wohnzonen

- ² Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen.

Im weiss schraffierten Bereich sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.

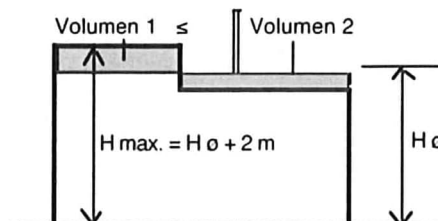
Betriebswohnungen

- ³ Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.

Ausnützung

- | | |
|---------------------|---|
| Sondernutzungspläne | 4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 6 hienach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnutzung. |
| Bauweise | 5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne in der Arbeitszone haben § 9 Abs. 2 BNO Rechnung zu tragen. Sie müssen Massnahmen für den Schutz der benachbarten Wohnzonen vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität festlegen. |
| Einordnung | 6 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der orts-planerischen und ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse. |
| Höhenvorschriften | 7 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen. |
| | 8 Die Gesamthöhe (H_0) ist im Bauzonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. Abweichungen nach oben von maximal zwei Metern sind zulässig, jedoch unterhalb H_0 volumenmässig zu kompensieren (siehe Hinweissskizze). Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen. |

Beispiel:



Grünfläche/Umgebungsgestaltung

- 9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen.

Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden.

Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken .

Nutzung Kiesvorkommen

- 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

§ 13

Grünzone

- 1 Die Grünzone dient dem Landschafts- und Grundwasser-schutz, als Trennfläche sowie als Erholungsgebiet.

- ² Die Grünzone ist von allen nicht dem Zwecke der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten.
- ³ Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

- ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und stehen unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (insbesondere Volumen, Proportionen, Struktur, Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten und zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

§ 37

Arealüberbauungen

Zonenzulässigkeit	¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W 0.45, W 0.55, W 0.6 und ZZ zulässig.
Voraussetzungen	² Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 ABauV folgende Voraussetzungen erfüllen: a) Die Mindestflächen für Arealüberbauungen betragen: Zone W 0.45: 6000 m² Zonen W 0.55 W 0.6 und ZZ: 5000 m² b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherpark-plätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammen-zufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich. ³ Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich: a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig. b) Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden: W 0.55: 3 Geschosse W 0.6: gemäss § 6 Abs. 4 BNO Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden. In den übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig. c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umge-
Parkierung	
Zonenabweichung	

bung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.

- d) Von der vorgeschriebenen Dachform kann abgewichen werden.



Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplan / Sondernutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 8 Wohn- und Arbeitszone

Vorprüfungsbericht vom 14. November 2018

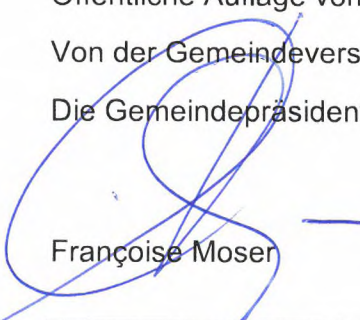
Mitwirkungsbericht vom 6. Mai 2019

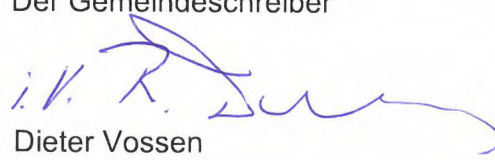
Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 20. Februar 2019

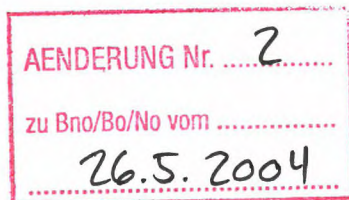
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 19. Juni 2019

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber


Françoise Moser


Dieter Vossen



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000941 vom: 12. August 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 2. Oktober 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Genehmigung:

20. September 2018 / 20. Dezember 2018 / 7. Mai 2019



Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung vom 2. April 2003, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Mai 2004

§ 4 Bauzonenübersicht

¹ Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt, für die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone Weitere Vorschriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	Zulässige Ausnüt- zungsziffer	Zulässige Vollge- schosse	Gebäude- höhe	Maximale Gebäude- länge	Minimaler Grenzab- stand	Mehrlängen- zuschlag ab Länge von	Empfindlich- keitsstufe ¹
Ortskernzone § 5	OK braun	x	x	x	o	x	-	III
Wohnzone 0.45 § 6	W 0.45 gelb	0.45	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.55 § 6	W 0.55 orange W 0.6 rot	0.55	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.6 § 6	schwarz- gestrichelt umrandet	0.6	3 / 6	10.0 m	30.0 m	6.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Zentrumszone § 7	ZZ hellbraun	Wohnen 0.4 Total 0.6	3	11.0 m	30.0 m	4.0 m	15.0 m	III
Spezialzone Junkholz	hellbraun/ violett gestreift	Wohnen 0.4 Total 1.0	-	12.0 m	o	5.0 m	-	
Wohn- und Arbeitszone § 8	WA rot / violett gestreift	siehe § 8 Abs. 4	-	siehe § 8 Abs. 5	-	-	-	III
Arbeitszone § 9	AR violett	siehe § 9 Abs. 4	-	siehe § 9 Abs. 8	o	o	-	III/ IV Bauzonenplan
Zone für Öffentl. Bauten und Anlagen § 10	OE grau	o	o	o	o	o	-	II
Zone für Sportanlagen § 11	S grau/ grün/ gestreift gerastert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone "Im Liner" § 12	SL rot/ blau schraffiert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone „Liebrüti“ § 12a	hellbraun / rot gestreift	Gewerbe 0.1 Total 1.09	-	80.0 m	-	-	-	II

¹ Die lärmvorbelasteten Flächen (Empfindlichkeitsstufe III) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen für die Arbeitszonen sind im Bauzonenplan bezeichnet.

Beantragte neue Fassung vom 20. Dezember 2018

§ 4 Bauzonenübersicht

¹ Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt, für die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone Weitere Vorschriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	Zulässige Ausnüt- zungsziffer	Zulässige Vollge- schosse	Gebäude- höhe	Maximale Gebäude- länge	Minimaler Grenzab- stand	Mehrlängen- zuschlag ab Länge von	Empfindlich- keitsstufe ¹
Ortskernzone § 5	OK braun	x	x	x	o	x	-	III
Wohnzone 0.45 § 6	W 0.45 gelb	0.45	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.55 § 6	W 0.55 orange W 0.6 rot	0.55	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.6 § 6	schwarz- gestrichelt umrandet	0.6	3 / 6	10.0 m	30.0 m	6.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Zentrumszone § 7	ZZ hellbraun	Wohnen 0.4 Total 0.6	3	11.0 m	30.0 m	4.0 m	15.0 m	III
Spezialzone Junkholz	hellbraun/ violett gestreift	Wohnen 0.4 Total 1.0	-	12.0 m	o	5.0 m	-	
Wohn- und Arbeitszone § 8	WA rot / violett gestreift	1.12	-	25.0 m	-	-	-	III
Arbeitszone § 9	AR violett	siehe § 9 Abs. 4	-	siehe § 9 Abs. 8	o	o	-	III/ IV Bauzonenplan
Zone für Öffentl. Bauten und Anlagen § 10	OE grau	o	o	o	o	o	-	II
Zone für Sportanlagen § 11	S grau/ grün/ gestreift gerastert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone "Im Liner" § 12	SL rot/ blau schraffiert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone „Liebrüti“ § 12a	hellbraun / rot gestreift	Gewerbe 0.1 Total 1.09	-	80.0 m	-	-	-	II

¹ Die lärmvorbelasteten Flächen (Empfindlichkeitsstufe III) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen für die Arbeitszonen sind im Bauzonenplan bezeichnet.



Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplan / Sondernutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

§ 12a Spezialzone „Liebrüti“

Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2014

Mitwirkungsbericht vom 27. Januar 2014

Öffentliche Auflage vom 25. Juli bis 24. August 2014

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:
3. Dezember 2014

Die Gemeindepräsidentin


Sibylle Lüthi

Der Gemeindegemeinschafter


Roger Rehmann

AENDERUNG Nr.1.....

zu Bno/Bo/No vom 26.5.04

Genehmigung durch den Regierungsrat
Genehmigung: Aarau, den 1. April 2015

Der Staatsschreiber:

Entwurf 29. April 2014 / 17. Juli 2014 / 3. Dezember 2014



Ergänzung Bau- und Nutzungsordnung

§ 4 (Ergänzung grau hinterlegt)

Bauzonenübersicht ¹ Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt, für die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone Weitere Vorschriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	zulässige Ausnützungsziffer	zulässige Vollgeschosse	Gebäudehöhe	maximale Gebäudelänge	minimaler Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab Länge von	Empfindlichkeitsstufe ¹
Ortskernzone § 5	OK braun	x	x	x	o	x	-	III
Wohnzone 0.45 § 6	W 0.45 gelb	0.45	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.55 § 6	W 0.55 orange	0.55	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.6 § 6	W 0.6 rot	0.6	3 / 6	10.0 m	30.0 m	6.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
	schwarzgestrichelt umrandet							
Zentrumszone § 7	ZZ hellbraun	Wohnen 0.4 Total 0.6	3	11.0 m	30.0 m	4.0 m	15.0 m	III
Spezialzone Junkholz	hellbraun/ violett gestreift	Wohnen 0.4 Total 1.0	-	12.0 m	o	5.0 m	-	
Wohn- und Arbeitszone § 8	WA rot / violett gestreift	siehe § 8 Abs. 4	-	siehe § 8 Abs. 5	-	-	-	III
Arbeitszone § 9	AR violett	siehe § 9 Abs. 4	-	siehe § 9 Abs. 8	o	o	-	III/ IV Bauzonenplan
Zone für Öffentl. Bauten und Anlagen § 10	OE grau	o	o	o	o	o	-	II
Zone für Sportanlagen § 11	S grau/ grün/ gestreift	o	o	o	o	o	-	III
	gerastert							
Spezialzone "Im Liner" § 12	SL rot/ blau schraffiert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone „Liebrüti“ § 12a	hellbraun / rot gestreift	Gewerbe 0.1 Total 1.09	-	80.0 m	-	-	-	II
Grünzone § 13	GR grün	-	-	-	-	-	-	-
Uferschutzzone § 14	US hellgrün	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die lärmvorbelasteten Flächen (Empfindlichkeitsstufe III) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen für die Arbeitszone sind im Bauzonenplan bezeichnet.



BAU- UND NUTZUNGS- ORDNUNG

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr.1.....
vom1.4.15.....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 2. April 2003

Der Gemeindeammann:



Max Heller



Der Gemeindeschreiber:

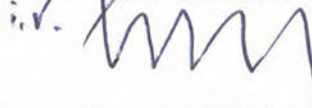


Fritz Kammermann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Mai 2004

Der Staatsschreiber:





BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1. GELTUNGSBEREICH

§ 2

Archäologie

2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf ev. archäologische Untersuchungen Rücksicht zu nehmen. Bekannte fundträchtige Areale sind im Zonenplan mit einem grauen Rasterband bezeichnet.²

² Die Gemeinde Kaiseraugst liegt auf historischem Boden. Dem Vorbehalt der §§ 2 und 3 des kantonalen Denkmalschutzdekretes (DSD) vom 14.10.1975 kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Zur Verhinderung von Verzögerungen, insbesondere innerhalb des Bereiches von besonderem archäologischen Interesse, kann die Grabungsleitung "Ausgrabungen Kaiseraugst" der Kantonsarchäologie Aargau in Augst (Tel. 061 816 22 30) um eine Vorabklärung der archäologischen Verhältnisse ersucht werden.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonenübersicht

¹ Das Baugebiet ist in die im Bauzonenplan eingetragenen Gebiete unterteilt, für die die folgenden Vorschriften gelten:

Bauzone Weitere Vor- schriften siehe	Abkürzung Farbe im Zonenplan	zulässige Ausnüt- zungsziffer	zulässige Vollge- schosse	Gebäude- höhe	maximale Gebäude- länge	minimaler Grenzab- stand	Mehrlängen- zuschlag ab Länge von	Empfindlich- keitsstufe ¹
Ortskernzone § 5	OK braun	x	x	x	o	x	-	III
Wohnzone 0.45 § 6	W 0.45 gelb	0.45	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.55 § 6	W 0.55 orange	0.55	2	7.0 m	30.0 m	4.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Wohnzone 0.6 § 6	W 0.6 rot schwarz- gestrichelt umrandet	0.6	3 / 6	10.0 m	30.0 m	6.0 m	12.0 m	II Bauzonenplan
Zentrumszone § 7	ZZ hellbraun	Wohnen 0.4 Total 0.6	3	11.0 m	30.0 m	4.0 m	15.0 m	III
Spezialzone Junkholz	rot / violett gestreift	Wohnen 0.4 Total 1.0	-	12.0 m	o	5.0 m	-	
Wohn- und Arbeitszone § 8	WA hellbraun / violett gestreift	siehe § 8 Abs. 4	-	siehe § 8 Abs. 5	-	-	-	III
Arbeitszone § 9	AR violett	siehe § 9 Abs. 4	-	siehe § 9 Abs. 8	o	o	-	III/ IV Bauzonenplan
Zone für Öffentl. Bauten und Anlagen § 10	OE grau	o	o	o	o	o	-	II
Zone für Sportanlagen § 11	S grau/ grün/ gestreift gerastert	o	o	o	o	o	-	III
Spezialzone "Im Liner" § 12	SL rot/ blau schraffiert	o	o	o	o	o	-	III
Grünzone § 13	GR grün	-	-	-	-	-	-	-
Uferschutzzone § 14	US hellgrün	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die lärmvorbelasteten Flächen (Empfindlichkeitsstufe III) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Die Empfindlichkeitsstufen für die Arbeitszone sind im Bauzonenplan bezeichnet.

2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Immissionen und der weiteren Gegebenheiten im Einzelfall fest.

Für die mit "x" bezeichneten Masse gilt die vorhandene Bausubstanz als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

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

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

5 Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben (Lärmschutz).

§ 6**Wohnzonen**

1 Die Wohnzonen W 0.45, W 0.55 und W 0.6 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Dachform

2 In allen Wohnzonen sind Steildächer zu erstellen.

Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen sowie bei Arealüberbauungen und An- und Kleinbauten.

Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.

Wohnzone 0.45, 0.55

3 Die Dachflächen dürfen, ungeachtet der Geschosszahl, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Einschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht zulässig.

- Wohnzone 0.6*
- *Geschosszahl* 4 Die zulässige Geschosszahl im Rahmen von Arealüberbauungen beträgt 6 Geschosse.
- *Sonderbestimmung*
 Parzelle Nr. 361 5 Im schwarz gestrichelt umgrenzten Teil der Zone W 0.6 kann die Ausnützungsziffer im Rahmen von Arealüberbauungen bis maximal 1.0 erhöht werden. Zulässig sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

- Zentrumszone**
Ziel 1 Die Zentrumszone zielt auf eine ortsplanerische Verknüpfung des ursprünglichen Ortsteils nördlich der Landstrasse mit den neuen Baugebieten südlich der Landstrasse hin.
- Nutzungsart* 2 In der Zentrumszone sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe zugelassen.
- Verbindungsbauten* 3 Für eingeschossige, flach eingedeckte unbewohnte An- und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe und 15.0 m Gebäudetiefe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m
- Sondervorschriften*
Spezialzone Junkholz 4 Im hellbraun/violett-gestreift dargestellten Bereich der Zentrumszone gelten bezüglich der zulässigen Ausnutzung, Empfindlichkeitsstufe, Geschosszahl und Grundmasse (Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände etc.) die Festlegungen von § 4 BNO (Tabelle). Zulässig sind nebst den Nutzungen gemäss Abs. 2 auch Fachmärkte und Einkaufszentren.
Die Ausnützungsziffer kann bei Arealüberbauungen nicht erhöht werden.
- Erschliessung* 5 Falls die Erschliessung geplanter Bauvorhaben nicht im Rahmen und in Abstimmung mit Arealüberbauungen erfolgt, kann der Gemeinderat über das erwähnte Gebiet einen Erschliessungsplan verlangen.

Arealüberbauungen

6 Unter den Voraussetzungen und im Sinne von § 37 und § 4 BNO sind in der Zentrumszone Arealüberbauungen gestattet. Die gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllenden Forderungen werden für die Zentrumszone wie folgt konkretisiert:

Die "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Abstellanlagen" gemäss § 21 Abs. lit d) ABauV bedingt;

- a) dass der motorisierte Individualverkehr möglichst früh von der Bahnhofstrasse abgeleitet wird, damit diese vorwiegend dem Langsamverkehr (ÖV, FussgängerInnen, Velo) vorbehalten bleibt. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofbereiches auch Parkierungsmöglichkeiten anzubieten,
- b) dass fussgängergerechte Lösungen zu erarbeiten sind. Die beiden bestehenden wichtigen Fussgängerverbindungen zwischen dem ursprünglichen Ortsteil und den neuen Baugebieten sind beizubehalten.

Die "gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume" gemäss § 21 Abs. 2 lit. b) ABauV bedeutet;

- c) dass insbesondere der Bahnhofbereich attraktiv zu gestalten ist. Zu diesem Zweck ist für Bauvorhaben entlang der Bahnhofstrasse strassenübergreifend zu planen.

Die "gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild" gemäss § 21 Abs. 2 lit. c) ABauV bedingt;

- d) dass der Nachweis zu erbringen ist, wie das angrenzende Gebiet miteinbezogen bzw. angeschlossen werden kann,
- e) dass die mässig störenden Betriebe sowohl zum Schutz der lärmempfindlichen Wohnlagen (Guggeregge) als auch der übrigen Gebiete in den lärmvorbelasteten Bereichen anzuordnen sind, namentlich entlang der SBB-Linie und entlang der Landstrasse.

§ 9**Arbeitszone***Art der Nutzung*

1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt.

Unzulässig sind:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen.
- b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
- c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.
- d) Südlich der Landstrasse: Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.

Schutz der Wohnzonen

2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen.

Im weiss schraffierten Bereich sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.

Betriebswohnungen

3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.

Ausnützung

4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 6 hienach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnützung.

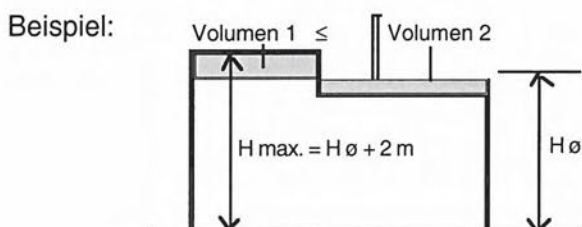
Sondernutzungspläne

5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne in der Arbeitszone haben § 9 Abs. 2 BNO Rechnung zu tragen. Sie müssen Massnahmen für den Schutz der benachbarten Wohnzonen vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität festlegen.

Bauweise 6 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.

Einordnung 7 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.

Höhenvorschriften 8 Die Gesamthöhe (H_0) ist im Bauzonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. Abweichungen nach oben von maximal zwei Metern sind zulässig, jedoch unterhalb H_0 volumenmässig zu kompensieren (siehe Hinweissskizze). Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.



*Grünfläche
Umgebungsgestaltung* 9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen.
Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken².

*Nutzung
Kiesvorkommen* 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

² gemäss § 163 Abs.1 lit.a BauG

§ 13

Grünzone

- 1 Die Grünzone dient dem Landschafts- und Grundwasserschutz, als Trennfläche sowie als Erholungsgebiet.
- 2 Die Grünzone ist von allen nicht dem Zwecke der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten.
- 3 Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und stehen unter kommunalem Schutz. Ihre Substanz (insbesondere Volumen, Proportionen, Struktur, Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten und zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist verboten; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

4.4 Besondere Bauformen

§ 37

- | | |
|--|--|
| Arealüberbauungen
<i>Zonenzulässigkeit</i> | 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W 0.45, W 0.55, W 0.6 und ZZ zulässig. |
| <i>Voraussetzungen</i> | 2 Arealüberbauungen müssen neben den Bestimmungen von § 21 ABauV folgende Voraussetzungen erfüllen:
a) Die Mindestflächen für Arealüberbauungen betragen:
<div style="margin-left: 40px;"> Zone W 0.45: 6000 m²
 Zonen W 0.55 W 0.6 und ZZ: 5000 m² </div> |
| <i>Parkierung</i> | b) Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich. |
| <i>Zonenabweichungen</i> | 3 Bei Erfüllung der Voraussetzungen sind gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen möglich :
a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann im Rahmen der gleitenden Skala (Anhang 5) erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.
b) Die zonengemässe Geschosszahl darf bis auf maximal folgende Zahl erhöht werden:
<div style="margin-left: 40px;"> - W 0.55: 3 Geschosse
 - W 0.6: gemäss § 6 Abs. 4 BNO </div> <p>Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen pro zusätzliches Geschoss um maximal 3 m erhöht werden.</p> <p>In den übrigen Zonen ist eine Erhöhung der Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen nicht zulässig.</p> c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert werden (auch bei Mehrfamilienhäusern), wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist. Gegenüber Nachbarparzellen ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Die Umgebung darf nicht durch mehr als zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden. Für Gebäude mit mehr als der zonengemässen Geschosszahl ist ein vergleichendes Schattendiagramm vorzulegen.
d) Von der vorgeschriebenen Dachform kann abgewichen werden. |

ANHANG

Anhang 2 Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten und Kulturobjekte (§§ 25, 26 BNO).

**Anhang 2 Liste der kantonal und kommunal geschützten Bauten
und Kulturobjekte (§§ 25, 26 BNO)****Kommunal geschützte Gebäude**

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.
-----	--------	---------------	---------	-----------

919	Bahnhofsgebäude	Bahnhofstrasse 39	168	131
-----	-----------------	-------------------	-----	-----