

Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „IVHB“

(Anpassung BNO, Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und Bestimmungen Mobilfunkantennen)
gemäss § 15 BauG

Im Rahmen der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „IVHB“ sind folgende Ergänzungen (unterstrichen hervorgehoben und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt) der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen.

Mitwirkungsbericht vom: --

Vorprüfungsbericht vom: 17. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom 08. Februar bis 10. März 2014

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 27. Juni 2014

Der Gemeindeammann:



Silvana Richner

Die Gemeindeschreiberin:

Colette Hauri

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. September 2014

Der Staatsschreiber:

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44
Fax 058 / 733 33 45

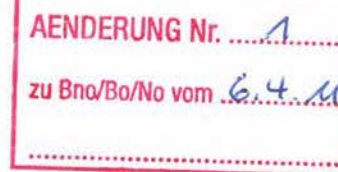
5703 Seon
Oberdorfstrasse 11

5734 Reinach
Marktplatz 2

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4665 Oftringen
Perry Center

6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27



Flury Planer + Ingenieure AG
DiplIng. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Stand Juli 2014
reg_hunzenschwil_BNO_IVHB_Genehmigung_140707/ahi

Projekt Nr. 08.5502.015

Vorlage Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	BAUZONEN	3
3.1.1	Zonenübersicht.....	3
3.1.2	Wohnzonen	4
3.1.3	Mischzonen	4
3.1.4	Industrie- und Gewerbezone.....	7
3.1.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
3.2	LANDWIRTSCHAFTSZONEN.....	11
3.2.1	Bauten in der Landwirtschaftszone	11
4	DEFINITIONEN	11
4.2	ABSTÄNDE.....	11
4.2.1	Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	11
5	BAUVORSCHRIFTEN	12
5.3	WOHNHYGIENE.....	12
5.3.1	Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume.....	12
5.4	AUSSTATTUNG	12
5.4.1	Spielplätze.....	12
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	13
6.1	ORTSBILD- UND DENKMALSCHUTZ	13

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

Bauzonen		§ 4 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:									
Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- höhe [m]	First- höhe [m]	Grenzabstand		max. Gebäude- länge [m]	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschriften		
					klein [m]	gross [m]					
EFH-Zone 1	E1 gelb	1	0.30	5.20	9.50	4.50	9.00	25.00	II	§ 5	
EFH-Zone 1 Wannenrain	E1W gelb-orange	1	0.30	5.20	7.00	4.50	9.00	25.00	II	§ 6	
EFH-Zone 2	E2 orange	2	0.45	7.00	11.50	4.50	7.50	25.00	II	§ 7	
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.70	10.00	14.00	6.00	10.00	30.00	II	§ 8	
Kernzone	K braun	3	0.70	10.00	14.00	6.00	10.00	30.00	III	§ 9	
Zentrums- zone	ZZ ocker	--	--	10.00 ¹⁾ 12.50 ²⁾ 14.50 ³⁾ 17.00 ⁴⁾	14.00 ¹⁾ -- -- --	4.00 ⁵⁾	§ 10	--	III	§ 10	
Wohn- und Gewerbe- zone	WG rot schraffiert	3	0.70	10.00	14.00	5.00	10.00	40.00	III	§ 11	
Dorfzone	D hellbraun	3	0.70	10.00	14.00	6.00	10.00	40.00	III	§ 12	
Gewerbe- zone	G violett	--	§ 13	12.00	14.00	§ 13	§ 13	--	III / IV	§ 13	
Gewerbe- zonen											
Ziegelmatte	G violett schraffiert	--	§ 14	12.00	14.00	§ 14	§ 14	--	III	§ 14	
Unterfeld			§ 15			§ 15	§ 15			§ 15	
Hübelacher / Stägacher			§ 16			§ 16	§ 16			§ 16	
Gewerbe- zone und Industriezone Rüteli	G / I violett resp. blau schraffiert	--	§ 17	12.00	14.00	§ 17	§ 17	--	IV	§ 17	
Industriezone	I blau	--	§ 18	§ 18	--	§ 18	§ 18	--	IV	§ 18	
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	--	--	--	--	--	--	--	II / III	§ 18	
Grünzone	Gr grasgrün	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19	
Grünzone Grünlicher- weg	Gr grasgrün schraffiert	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19	

¹⁾ max. Gebäude- und Firsthöhe bei Bauten mit Schrägdach

²⁾ max. Gebäudehöhe inkl. Attika bei Flachdachbauten

³⁾ max. Gebäudehöhe inkl. Attika im Bereich B (gem. Bauzonenplan)

⁴⁾ max. Gebäudehöhe inkl. Attika im Bereich A (gem. Bauzonenplan)

⁵⁾ Minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 10 Abs. 6

(Genehmigungsinhalt)

Bauzonen		Voll- ge- schos- se	Aus- nut- zung	Fassadenhöhe		Gesamthöhe		Grenzabstand		max. Ge- bäuel- länge [m]	Empfi- ndlich- keits- stufe	Zonen- vor- schriften
Bauzonen				giebel- seitig	trauf- seitig + tal- seitig	Schräg- dach	Attika	klein	gross			
				[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]			
EFH-Zone 1	E1 gelb	1	0.30	<u>9.50</u>	<u>5.20</u>	<u>9.50</u>	<u>7.00</u>	4.50	9.00	25.00	II	§ 5
EFH-Zone 1 Wannenrain	E1W gelb-orange	1	0.30	<u>7.00</u>	<u>5.20</u>	<u>7.00</u>	=	4.50	9.00	25.00	II	§ 6
EFH-Zone 2	E2 orange	2	0.45	<u>11.50</u>	<u>7.00</u>	<u>11.50</u>	<u>7.50</u>	4.50	7.50	25.00	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.70	<u>14.00</u>	<u>10.50</u>	<u>14.00</u>	<u>13.50</u>	6.00	10.00	30.00	II	§ 8
Kernzone	K braun	3	0.70	<u>14.00</u>	<u>10.50</u>	<u>14.00</u>	<u>13.50</u>	6.00	10.00	30.00	III	§ 9
Zentrums- zone	ZZ ocker	--	--	<u>14.00¹</u>	<u>10.50¹⁾</u>	<u>14.00¹</u>	<u>10.50¹⁾</u>	4.00 ⁵⁾	§ 10	--	III	§ 10
				=	<u>13.50²⁾</u>	=	<u>13.50²⁾</u>					
				=	<u>14.50³⁾</u>	=	<u>14.50³⁾</u>					
				=	<u>17.00⁴⁾</u>	=	<u>17.00⁴⁾</u>					
Wohn- und Gewerbe- zone	WG rot schraffiert	3	0.70	<u>14.00</u>	<u>10.50</u>	<u>14.00</u>	<u>13.50</u>	5.00	10.00	40.00	III	§ 11
Dorfzone	D hellbraun	3	0.70	<u>14.00</u>	<u>10.50</u>	<u>14.00</u>	<u>13.50</u>	6.00	10.00	40.00	III	§ 12
Gewerbe- zone	G violett	--	§ 13	<u>14.00</u>	<u>12.00</u>	<u>14.00</u>	<u>14.00</u>	§ 13	§ 13	--	III / IV	§ 13
Gewerbe- zonen												
Ziegelmatte	G violett schraffiert	--	§ 14	<u>14.00</u>	<u>12.00</u>	<u>14.00</u>	<u>14.00</u>	§ 14	§ 14	--	III	§ 14
Unterfeld			§ 15					§ 15	§ 15			§ 15
Hübelacher / Stägacher			§ 16					§ 16	§ 16			§ 16
Gewerbe- zone und Industriezone Rüteli	G / I violett resp. blau schraffiert	--	§ 17	<u>14.00</u>	<u>12.00</u>	<u>14.00</u>	<u>14.00</u>	§ 17	§ 17	--	IV	§ 17
Industriezone	I blau	--	§ 18	<u>§ 18</u>	<u>§ 18</u>	=	=	§ 18	§ 18	--	IV	§ 18
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	--	--	=	=	=	=	--	--	--	II / III	§ 18
Grünzone	Gr grasgrün	--	--	=	=	=	=	--	--	--	--	§ 19
Grünzone Grünlicher- weg	Gr grasgrün schraffiert	--	--	=	=	=	=	--	--	--	--	§ 19

¹⁾ max. Höhen bei Gebäuden mit Schrägdach

²⁾ max. Fassaden- / Gesamthöhe inkl. Attika bei Flachdachbauten

³⁾ max. Fassaden- / Gesamthöhe inkl. Attika im Bereich B (gem. Bauzonenplan)

⁴⁾ max. Fassaden- / Gesamthöhe inkl. Attika im Bereich A (gem. Bauzonenplan)

⁵⁾ Minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 10 Abs. 6

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES-Aufstufungen).

3.1.2 Wohnzonen

Einfamilienhauszone Wannenrain E1W

§ 6

¹Die Zone E1W dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

²Die Dachform von Neubauten hat sich dem Quartiercharakter anzupassen, d.h. es sind

- a) nördlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer zugelassen und
- b) südlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer oder flach geneigte Steildächer (bis max. 20°) zugelassen.

³Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Einfamilienhauszone E2

§ 7

¹Die Zone E2 dient dem Wohnen und ist für Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter bestimmt. In der Regel gilt die offene Bauweise.

²Das Zusammenbauen von max. drei Einfamilienhäusern ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden. Das Über-einanderbauen von zwei Einfamilienhäusern ist zulässig, sofern die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe nicht überschritten wird.

³Läden bis 300 m² und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen.

⁴Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen.

3.1.3 Mischzonen

Kernzone K

§ 9

¹Die Zone K ist für Wohnbauten, in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büro- und Praxisräumen, mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

(Genehmigungsinhalt)

²Keine Änderungen.

Einfamilienhauszone Wannenrain E1W

§ 6

¹Keine Änderungen.

²Keine Änderungen.

³Keine Änderungen.

⁴Keine Änderungen.

⁵Attikageschosse sind nicht zulässig.

Einfamilienhauszone E2

§ 7

¹Die Zone E2 dient dem Wohnen und ist für Wohngebäude mit Einfamilienhauscharakter bestimmt. In der Regel gilt die offene Bauweise.

²Das Zusammenbauen von max. drei Einfamilienhäusern ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden. Das Über-einanderbauen von zwei Einfamilienhäusern ist zulässig, sofern die zonengemässen Höhen nicht überschritten werden.

³Keine Änderungen.

⁴Keine Änderungen.

Kernzone K

§ 9

¹Die Zone K ist für Wohngebäude, in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büro- und Praxisräumen, mässig störenden Gewerbebetrieben und öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt.
In der Kernzone sind Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500m² pro Laden zulässig.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

²Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten.

³Bestehen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe oder werden solche erstellt, kann für diese ein Zuschlag von 0.15 zur zonengemässen Ausnützungsziffer beansprucht werden.

⁴Zusammenbauen von Gebäuden ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden.

⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen. Bei gleichzeitiger Anwendung des obigen Absatzes 3 darf eine Gesamtausnützungsziffer von 0.9 jedoch nicht überschritten werden.

⁶Für die Realisierung grösserer Bauvorhaben in der Kernzone, namentlich solcher, die Fragen der Ortsbildgestaltung, des Verkehrs oder der Schaffung von Fussgängerbereichen aufwerfen, kann der Gemeinderat Gestaltungspläne verlangen.

⁷In der Zone K dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

⁸Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

§ 10

Zentrumszone ZZ,
Ziel, Zweck, zulässige
Nutzungen

¹Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Ortszentrums nach städtebaulichen Grundsätzen.
Sie ist für gemischte Nutzungen mit Wohnen, mit Dienstleistungen wie Läden, Gaststätten, Büros und Praxen, für mässig störendes Gewerbe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Ausgeschlossene
Nutzungen

²Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.

Bahnhofareal,
Ziel, Zweck, Konzept

³Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bahnhofareal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht. An- und Umbauten auf der Parzelle 206 können ohne Vorliegen eines Gestaltungsplans bewilligt werden, sofern sie die künftige Entwicklung des Gebiets nicht tangieren.

(Genehmigungsinhalt)

²Keine Änderungen.

³Keine Änderungen.

⁴Keine Änderungen.

⁵Keine Änderungen.

⁶Keine Änderungen.

⁷Keine Änderungen.

⁸Keine Änderungen.

§ 10

Zentrumszone ZZ,
Ziel, Zweck, zulässige
Nutzungen

¹Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Ortszentrums nach städtebaulichen Grundsätzen.
Sie ist für gemischte Nutzungen mit Wohnen, mit Dienstleistungen wie Läden, Gaststätten, Büros und Praxen, für mässig störendes Gewerbe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
In der Zentrumszone sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'500m² Nettoladenfläche pro Standort¹ zulässig. Darüber hinausgehende Verkaufsnutzungen, jedoch bis max. 3'000m² Nettoladenfläche pro Standort, können im Rahmen eines Sondernutzungsplans zugelassen werden. Der Standort wird aufgrund der Erschliessungssituation mit der Sondernutzungsplanung festgelegt.

Ausgeschlossene
Nutzungen

²Keine Änderungen.

Bahnhofareal,
Ziel, Zweck, Konzept

³Keine Änderungen.

¹ Standort: zusammenhängendes, über denselben Anschluss an eine Kantons-, Gemeinde- oder Sammelstrasse erschlossenes Gebiet (vgl. Richtplan S.3.1)

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Zentrumszone, Gebäudehöhe	4Gestaltungspläne dürfen die max. zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.
Zentrumszone, Geschosshöhen im EG	5Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.
Abstände	6Der Gemeinderat legt die Abstände in der Zentrumszone nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
Dachformen	7Für Neubauten sind Flachdächer anderen Dachformen vorzuziehen. Ab einer Gebäudehöhe von über 10.00 m sind nur Flachdächer zulässig. In den Randbereichen der Zentrumszone zu den angrenzenden Zonen ist auf eine gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu achten. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen. Die Hälfte der begrüneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.
Aussenraumgestaltung	8Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche sind als Spielfläche zu gestalten. 910% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. 10Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Flächen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien können zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.
Betriebs- und Gestaltungskonzept, städtebauliche Grundsätze	11Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, erstellt der Gemeinderat in Absprache mit den kantonalen Fachstellen und unter Beizug von Fachleuten ein Betriebs- und Gestaltungskonzept.
Lärmschutz	12Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt der Bewohner dienen, ist nach dem Vorsorgeprinzip des Lärmschutzrechts der bestmögliche Lärmschutz mittels lärmarchitektonischer Massnahmen zu gewährleisten.
Fachkommission	13Die Projekte werden durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Fachkommission geprüft und begleitet. Sie setzt sich aus Architekten, Landschaftsplanern und Ortsplanern zusammen.
Planung, Projektierung	14Dem Gemeinderat sind Sondernutzungsplanungen und Bauprojekte vor Aufnahme der Arbeiten anzuzeigen. Dadurch ist es möglich, die Vorgaben des Konzeptes gemäss Abs. 11 frühzeitig in Gestaltungspläne, Arealüberbauungen

(Genehmigungsinhalt)

Zentrumszone, Gebäudegesamthöhe	4 Gestaltungspläne dürfen die max. zulässigen <u>Gesamthöhen für Gebäude</u> nicht überschreiten.
Zentrumszone, Geschosshöhen im EG	5Keine Änderungen.
Abstände	6Keine Änderungen.
Dachformen	7Für Neubauten sind Flachdächer anderen Dachformen vorzuziehen. Ab einer <u>trauf-, talseitigen Fassadenhöhe</u> von über 10.50 m sind nur Flachdächer zulässig. In den Randbereichen der Zentrumszone zu den angrenzenden Zonen ist auf eine gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu achten. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen. Die Hälfte der begrüneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.
Aussenraumgestaltung	8Keine Änderungen. 9Keine Änderungen. 10Keine Änderungen.
Betriebs- und Gestaltungskonzept, städtebauliche Grundsätze	11Keine Änderungen.
Lärmschutz	12Keine Änderungen.
Fachkommission	13Keine Änderungen.
Planung, Projektierung	14Keine Änderungen.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

und Bauprojekte einfließen zu lassen.

Digitales städtebauliches Modell

¹⁵Wesentliche Projekte sind inkl. Varianten im städtebaulichen Modell zu visualisieren. Der Gemeinderat stellt dieses Hilfsmittel als Grundlage zur Verfügung. Die Abgabe der Daten ist gebührenpflichtig.

Nachführung

¹⁶Der Gemeinderat ist für die Aktualisierung und Nachführung des digitalen Modells besorgt. Die Bauherrschaft hat dem Gemeinderat die dazu notwendigen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Wohn- und Gewerbezone WG

§ 11

¹Die Zone WG ist für die Erstellung von mässig störenden Gewerbebetrieben bestimmt. Wohnbauten sind zugelassen.

²Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen angemessen reduziert werden.

³Für reine Gewerbebauten gelten folgende minimalen Grenzabstände:

- innerhalb der Zone WG 4 m zuzüglich $\frac{1}{4}$ der 3 m übersteigenden Gebäudehöhe,
- gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnbauten 6 m.

⁴Wo in dieser Zone Gewerbebauten erstellt werden, gilt § 13 Abs. 3 (Grünflächennachweis) sinngemäss.

⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen, wobei die Erhöhung der Ausnutzungsziffer nur für die Wohnbauten gilt.

⁶In der Zone WG dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

3.1.4 Industrie- und Gewerbezone

Gewerbezone

§ 13

¹Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten sowie Dienstleistungen und Fabrik-läden bis 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebs-notwendiges Personal erstellt werden. Stark störende Betriebe sowie verkehr-intensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

²Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- 3 m, zuzüglich $\frac{1}{4}$ der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m
- gegenüber benachbarten Zonen mit Wohnbauten mindestens 10 m
- gegenüber Grundstücken der Zone WG 4.50 m

(Genehmigungsinhalt)

Digitales städtebauliches Modell

¹⁵Keine Änderungen.

Nachführung

¹⁶Keine Änderungen.

Wohn- und Gewerbezone WG

§ 11

¹Die Zone WG ist für die Erstellung von mässig störenden Gewerbebetrieben bestimmt. Wohngebäude sind zugelassen.

²Keine Änderungen.

³Für reine Gewerbebauten gelten folgende minimalen Grenzabstände:

- innerhalb der Zone WG 4 m zuzüglich $\frac{1}{4}$ der 3 m übersteigenden Gesamt-höhe,
- gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohngebäuden 6 m.

⁴Keine Änderungen.

⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen, wobei die Erhöhung der Ausnutzungsziffer nur für die Wohngebäude gilt.

⁶Keine Änderungen.

Gewerbezone

§ 13

¹Keine Änderungen.

²Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- 3 m, zuzüglich $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe des Gebäudes, mindestens aber 4 m
- gegenüber benachbarten Zonen mit Wohngebäuden mindestens 10 m
- gegenüber Grundstücken der Zone WG 4.50 m

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Gebäudeabstände:

- Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen angemessen reduziert werden.

³Die Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV muss mindestens 0,15 betragen.

⁴Soweit im Bauzonenplan nichts anderes vermerkt ist, gilt in der Gewerbezone die Empfindlichkeitsstufe III.

Gewerbezone
Hübelacher / Stägacher

§ 16

¹Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

²Für die Überbauung der Gewerbezone Hübelacher / Stägacher muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die in § 4 BNO festgelegten Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Etappierung

³Die Bebauung des Areals hat kontinuierlich von Norden nach Süden zu erfolgen. Bei jeder Zwischentappe muss die Überbauung eine genügende Abschirmwirkung für das hinterliegende Wohnquartier aufweisen bzw. gewährleisten.

Lärmschutz
- Lärmschutzkonzept

⁴Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 1 USG mittels einem auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept aufzuzeigen und mit entsprechenden Massnahmen und Vorschriften sicherzustellen. Bei der Bebauung des Gebiets ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse von Westen zu achten. Zudem sind die Bauten höhenmässig so zu staffeln, dass ein guter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen E1 und E2 erreicht wird.

Mit jeder Bauetappe ist der entsprechend notwendige bauliche Lärmschutz gemäss Konzept zu realisieren.

Nutzung

⁵Zugelassen sind Betriebe für Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Nicht zugelassen sind

- stark störendes Gewerbe
- verkehrsintensive Nutzungen
- Bauten die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden
- Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterialien im Freien

In der ersten Bautiefe entlang des Äusseren Hübelacherwegs ist entweder nur nicht störendes Gewerbe zulässig, oder lärmverursachende Räume sind wohn-

(Genehmigungsinhalt)

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Gebäudeabstände:

- Die Abstände zwischen reinen Gewerbegebäuden auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen angemessen reduziert werden.

³Keine Änderungen.

⁴Keine Änderungen.

Gewerbezone
Hübelacher / Stägacher

§ 16

¹Keine Änderungen.

²Für die Überbauung der Gewerbezone Hübelacher / Stägacher muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die in § 4 BNO festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Etappierung

³Keine Änderungen.

Lärmschutz
- Lärmschutzkonzept

⁴Keine Änderungen.

Nutzung

⁵Keine Änderungen.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Aussenraumgestaltung 6 10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen (z.B. vertraglich). Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung das eingedolte Gewässer zu renaturieren. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

Hochspannungsleitung, Schutz vor nichtionisierender Strahlung 7 Im Bereich der Hochspannungsleitung, in dem die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der NISV² überschritten werden, sind keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der NISV (Wohnen, Betriebsräume, etc.) zugelassen.

8 Die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV sind im Rahmen des Gestaltungsplanes nachzuweisen.

Ausdolung Weiergraben 9 Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist die Ausdolung des Weiergrabens zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.

Industriezone und Gewerbezone Rüteli § 17³
1 Soweit nachfolgend nichts anders festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO) bzw. Industriezone (§ 18 BNO).

2 In der Industriezone und in der Gewerbezone „Rüteli“ beim Pilz, zwischen A1 und Kantonsstrasse K247 sind zusätzlich Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche bis zu einer AZ von 1.0 zulässig. Die Nutzung teilt sich wie folgt auf (Maximalanteile):

Nutzung	Ausnutzungsziffer AZ (max.)	Grenzbedarf, Kunden-PP Parkfeld / Verkaufsfläche
Fachmarkt Möbel	1.0	1/100 m ²
Übriger Fachmarkt	1.0	3/100 m ²
Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs	0.25	8/100 m ²

Die Gesamtzahl der zulässigen Kunden-Parkplätze wird auf 500 plafoniert.

3 Die Parkplätze werden bewirtschaftet. Solange bei der etappenweisen Realisierung die Nettoladenfläche von 10'000 m² nicht erreicht wird, kann der Gemeinderat darauf verzichten.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

(Genehmigungsinhalt)

Aussenraumgestaltung 6 Keine Änderungen.

Hochspannungsleitung, Schutz vor nichtionisierender Strahlung 7 Keine Änderungen.

8 Keine Änderungen.

Ausdolung Weiergraben 9 Keine Änderungen.

§ 17
1 Keine Änderungen.

2 In der Industriezone und in der Gewerbezone „Rüteli“ beim Pilz, zwischen A1 und Kantonsstrasse K247 sind zusätzlich Fachmärkte zulässig. Zusammengekommen darf die Nettoladenfläche 10'000m² nicht überschreiten.

3 Keine Änderungen.

4 Keine Änderungen.

² Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Verordnung, NISV), SR 814.710

³ Der Beschluss des Gemeinderates vom 14. Februar 2011 wurde der Antrag auf Genehmigung von § 17 Abs. 2 BNO, gestützt auf das Schreiben der BVUARE vom 26. Januar 2011 einstweilen zurückgezogen.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

Industriezone	§ 18 ¹Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. ²Betriebe, die durch Erzeugung von Rauch, Russ, lästigen Dünsten und Gerüchen usw. nahe liegende Wohnquartiere belästigen oder beeinträchtigen könnten, sind verboten. ³Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ⁴Bezüglich Ausscheidung von Grünflächen gilt § 13 Abs. 3 sinngemäss. ⁵Es gelten folgende Überbauungsmasse: Grenzabstand: - bei Gebäuden bis zu 10 m Höhe mindestens 4 m - bei Gebäuden von über 10 m Höhe 4 m zuzüglich 1/3 der Mehrhöhe Gebäudehöhe: - in der Regel nicht über 16 m - über 16 m bis höchstens 25 m nur aufgrund eines Fachgutachtens, das die betriebliche Notwendigkeit aufzeigt. Ausnützungsziffer: - wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und nachbarlicher Interessen von Fall zu Fall festgelegt. ⁶Negative Einflüsse auf den Wildtierkorridor westlich der Industriezone Neuland, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen während der Nacht, sind zu vermeiden.
---------------	---

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	§ 19 ¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ²Bauweise, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei Bauten, die an der Zonengrenze erstellt werden, sind mindestens die Abstandsvorschriften der Nachbarzone einzuhalten. ³In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die im Plan gekennzeichnete Empfindlichkeitsstufen.
---	--

(Genehmigungsinhalt)

Industriezone	§ 18 ¹Keine Änderungen. ²Keine Änderungen. ³Keine Änderungen. ⁴Keine Änderungen. ⁵Es gelten folgende Überbauungsmasse: Grenzabstand: - bei Gebäuden bis zu 10 m <u>Gesamthöhe</u> mindestens 4 m - bei Gebäuden von über 10 m <u>Gesamthöhe</u> 4 m zuzüglich 1/3 der Mehrhöhe <u>Fassadenhöhe:</u> - in der Regel nicht über 16 m - über 16 m bis höchstens 25 m nur aufgrund eines Fachgutachtens, das die betriebliche Notwendigkeit aufzeigt. Ausnützungsziffer: - wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und nachbarlicher Interessen von Fall zu Fall festgelegt. ⁶Keine Änderungen.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	§ 19 ¹Keine Änderungen. ²Bauweise, <u>Fassaden- und Gesamthöhen</u>, Grenz- und Gebäudeabstände der <u>Gebäude</u> werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei Bauten, die an der Zonengrenze erstellt werden, sind mindestens die Abstandsvorschriften der Nachbarzone einzuhalten. ³Keine Änderungen.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

(Genehmigungsinhalt)

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Bauten in der Landwirtschaftszone

<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	§ 22 ¹Für 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. ²Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. ³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
--	--

<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	§ 22 ¹Keine Änderungen. ²Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden <u>Bau-masse und Abstände</u> vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. ³Keine Änderungen.
--	---

4 Definitionen⁴

4.2 Abstände⁵

4.2.1 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände

<i>Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen</i>	§ 39 ¹Soweit in den einzelnen Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. ²Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen. ³Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.
<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i>	⁴Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

<i>Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen</i>	§ 39 ¹Keine Änderungen. ²Keine Änderungen. ³<u>aufgehoben.</u> ⁴Keine Änderungen.
<i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i>	

⁴) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁵) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

5 Bauvorschriften

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

	§ 46	
<i>Raummasse</i>	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:	
	<i>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i>	
	- Raumhöhe Vollgeschoss:	mind. 2.30 m
	- Raumhöhe Dachgeschoss:	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² Fläche
<i>Fenstergrössen</i>	- Fensterfläche (Rohlichtmass):	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
<i>Nebenräume</i>	<i>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	
	- Abstellraum pro Wohnung:	ein Raum mit mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
	- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung:	mind. 4 m ²
	- Keller für jedes weitere Zimmer:	1 m ² zusätzlich
	Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
	² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.	

5.4 Ausstattung

5.4.1 Spielplätze

	§ 49	
<i>Spielplätze</i>	Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen ⁶ .	

(Genehmigungsinhalt)

	§ 46	
<i>Raummasse</i>	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:	
	<i>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</i>	
	- <u>Lichte Höhe</u> Vollgeschoss:	<u>mind. 2.40 m</u>
	- <u>Lichte Höhe</u> Dachgeschoss:	<u>mind. 2.40 m</u> auf mind. 5 m ² Fläche
<i>Fenstergrössen</i>	- Fensterfläche (Rohlichtmass):	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
<i>Nebenräume</i>	<i>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	
	- Abstellraum pro Wohnung:	ein Raum mit mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
	- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung:	mind. 4 m ²
	- Keller für jedes weitere Zimmer:	1 m ² zusätzlich
	Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
	² Keine Änderungen.	

	§ 49	
<i>Spielplätze</i>	Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der <u>anrechenbaren Geschossfläche</u> zu betragen. ⁶	

⁶ Siehe auch Spielraumberatung der Pro Juventute.

Rechtskräftige BNO Bestimmungen (Orientierungsinhalt)

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

(Genehmigungsinhalt)

6.1.2 Dachgestaltung

Dachgestaltung

§ 52a

¹Soweit in den Zonenvorschriften nichts anderes bestimmt ist, sind Tonnen-
dächer sowie Mansardendächer zulässig.

²Diese gelten als Vollgeschosse.

6.1.3 Antennen

Antennenanlagen

§ 52b

¹Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabel-
losen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für
Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

²Unter Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht
werden und die von allgemein zugänglichen Standorten als solche optisch
wahrgenommen werden können.

³Antennen sind in erster Linie in den Gewerbezon, Industriezon und
anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen. Be-
stehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴Antennen in den übrigen Bauzon sind nur zulässig, wenn kein Standort in
einer Zone gem. Abs. 3 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koor-
dination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt,
dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist
die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁵In Wohnzon sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder Antennen
für die Quartiersversorgung gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im
Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

⁷In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind optisch wahrnehmbare
Antennen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen
zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar
und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

**Genehmigung**

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung

ÄNDERUNG Nr.1.....

vom 3.9.14

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 02. September 2009

Mitwirkungsbericht vom: 17. August 2009

Öffentliche Auflage vom: 21. September 2009 bis: 21. Oktober 2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 20. November 2009

Der Gemeindeammann:

sig. F. Bitterli



Die Gemeindeschreiberin:

sig. C. Hauri

Genehmigung durch den Regierungsrat
mit Änderungen / Auflagen

Genehmigung:

Aarau, den 6. April 2011

Der Staatsschreiber

Flury Ingenieurunternehmung AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel.: 062 888 10 50
Fax: 062 888 10 70

5703 Seon
Seetalstrasse 79
Tel.: 062 769 71 40
Fax: 062 769 71 50

5734 Reinach
Marktplatz 2
Tel.: 062 765 40 00
Fax: 062 765 40 99

Februar 2010

reg_hunzenschwil_RevNupla_BNO_Entwurf_Genehmigung_PDFLAYOUT.doc/15.02.2010/ sm

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Übergeordnetes Recht	4
2	RAUMPLANUNG	4
3	ZONENVORSCHRIFTEN	5
3.1	Bauzonen	5
3.1.1	Zonenübersicht	5
3.1.2	Wohnzonen	6
3.1.3	Mischzonen	7
3.1.4	Industrie- und Gewerbebezonen	11
3.1.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
3.1.6	Grünzonen	15
3.2	Landwirtschaftszonen	15
3.2.1	Landwirtschaftszone	15
3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone	15
3.2.3	Speziallandwirtschaftszone	16
3.3	Überlagerte Schutzzonen	16
3.3.1	Landschaftsschutzzone	16
3.4	Schutzobjekte	17
3.4.1	Naturobjekte	17
3.4.2	Kulturobjekte	18
4	DEFINITIONEN	19
4.1	Ausnützung	19
4.1.1	Ausnützungsziffer	19
4.1.2	Gewerbe	19
4.2	Abstände	20
4.2.1	Abstand gegenüber dem Kulturland	20
4.2.2	Strassenabstand	20
4.2.3	Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände	20
5	BAUVORSCHRIFTEN	21
5.1	Baureife, Erschliessung	21
5.1.1	Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum	21
5.2	Technische Bauvorschriften	22
5.2.1	Allgemeine Anforderungen	22
5.2.2	Energiesparmassnahmen	22
5.3	Wohnhygiene	22
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	22

5.3.2 Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume	22
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen	23
5.4 Ausstattung	23
5.4.1 Velos, Kinderwagen	23
5.4.2 Spielplätze	23
5.4.3 Container	24
5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum	24
6 SCHUTZVORSCHRIFTEN	24
6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	24
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	24
6.1.2 Aussenraumgestaltung	25
6.1.3 Materialablagerungen	25
6.2 Umweltschutz	26
6.2.1 Einwirkungen	26
6.2.2 Lärmschutz	26
6.2.3 Entwässerung	26
6.2.4 Hochwasserschutz	27
7 VOLLZUG UND VERFAHREN	27
7.1 Zuständigkeit	27
7.2 Gebühren	27
8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	28
8.1 Aufhebung bisherigen Rechts	28
INHALTSVERZEICHNIS	2
ANHANG I	29
ANHANG II (ORIENTIERUNGSGEHALT)	31
STICHWORTVERZEICHNIS	32

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

[illegible]

Grünzone	Gr grasgrün	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19
Grünzone Gränicherweg	Gr grasgrün schraffiert	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19

¹⁾ max. Gebäude- und Firsthöhe bei Bauten mit Schrägdach

²⁾ max. Gebäudehöhe inkl. Attika bei Flachdachbauten

³⁾ max. Gebäudehöhe inkl. Attika im Bereich B (gem. Bauzonenplan)

⁴⁾ max. Gebäudehöhe inkl. Attika im Bereich A (gem. Bauzoneplan)

⁵⁾ Minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 10 Abs. 6

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES-Aufstufungen).

3.1.2 Wohnzonen

§ 5

Einfamilienhauszone
E1

¹Die Zone E1 dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

²Die Dachform von Neubauten innerhalb bereits überbauter Gebiete hat sich dem Quartiercharakter anzupassen.

³Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 6

Einfamilienhauszone
Wannenrain E1W

¹Die Zone E1W dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

²Die Dachform von Neubauten hat sich dem Quartiercharakter anzupassen, d.h. es sind

- a) nördlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer zugelassen und
- b) südlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer oder flach geneigte Steildächer (bis max. 20°) zugelassen.

³Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Einfamilienhauszone E2	§ 7 ¹Die Zone E2 dient dem Wohnen und ist für Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter bestimmt. In der Regel gilt die offene Bauweise. ²Das Zusammenbauen von max. drei Einfamilienhäusern ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden. Das Übereinanderbauen von zwei Einfamilienhäusern ist zulässig, sofern die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe nicht überschritten wird. ³Läden bis 300 m² und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen. ⁴Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen.
Wohnzone 3-geschossig W3	§ 8 ¹Die Zone W3 ist für den Bau von Wohnhäusern bestimmt. Zugelassen sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser. ²Läden bis 300 m² und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen. ³Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen. ⁴Grenzabstände dürfen weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.
3.1.3 Mischzonen	
Kernzone K	§ 9 ¹Die Zone K ist für Wohnbauten, in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büro- und Praxisräumen, mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. ²Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten. ³Bestehen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe oder werden solche erstellt, kann für diese ein Zuschlag von 0.15 zur zonengemässen Ausnützungsziffer beansprucht werden. ⁴Zusammenbauen von Gebäuden ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen aus-

geführt werden.

⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen. Bei gleichzeitiger Anwendung des obigen Absatzes 3 darf eine Gesamtausnützungsziffer von 0.9 jedoch nicht überschritten werden.

⁶Für die Realisierung grösserer Bauvorhaben in der Kernzone, namentlich solcher, die Fragen der Ortsbildgestaltung, des Verkehrs oder der Schaffung von Fussgängerbereichen aufwerfen, kann der Gemeinderat Gestaltungspläne verlangen.

⁷In der Zone K dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

⁸Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

§ 10

Zentrumszone ZZ,
Ziel, Zweck, zulässige
Nutzungen

¹Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Ortszentrums nach städtebaulichen Grundsätzen. Sie ist für gemischte Nutzungen mit Wohnen, mit Dienstleistungen wie Läden, Gaststätten, Büros und Praxen, für mässig störendes Gewerbe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Ausgeschlossene Nutzungen

²Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.

Bahnhofareal,
Ziel, Zweck, Konzept

³Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bahnhofareal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht. An- und Umbauten auf der Parzelle 206 können ohne Vorliegen eines Gestaltungsplans bewilligt werden, sofern sie die künftige Entwicklung des Gebiets nicht tangieren.

Zentrumszone, Gebäudehöhe

⁴Gestaltungspläne dürfen die max. zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Zentrumszone, Geschosshöhen im EG

⁵Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

Abstände

⁶Der Gemeinderat legt die Abstände in der Zentrumszone nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Dachformen	7Für Neubauten sind Flachdächer anderen Dachformen vorzuziehen. Ab einer Gebäudehöhe von über 10.00 m sind nur Flachdächer zulässig. In den Randbereichen der Zentrumszone zu den angrenzenden Zonen ist auf eine gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu achten. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen. Die Hälfte der begrüneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.
Aussenraumgestaltung	8Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche sind als Spielfläche zu gestalten. 910% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. 10Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Flächen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien können zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.
Betriebs- und Gestaltungskonzept, städtebauliche Grundsätze	11Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, erstellt der Gemeinderat in Absprache mit den kantonalen Fachstellen und unter Beizug von Fachleuten ein Betriebs- und Gestaltungskonzept.
Lärmschutz	12Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt der Bewohner dienen, ist nach dem Vorsorgeprinzip des Lärmschutzrechts der bestmögliche Lärmschutz mittels lärmarchitektonischer Massnahmen zu gewährleisten.
Fachkommission	13Die Projekte werden durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Fachkommission geprüft und begleitet. Sie setzt sich aus Architekten, Landschaftsplanern und Ortsplanern zusammen.
Planung, Projektierung	14Dem Gemeinderat sind Sondernutzungsplanungen und Bauprojekte vor Aufnahme der Arbeiten anzuzeigen. Dadurch ist es möglich, die Vorgaben des Konzeptes gemäss Abs. 11 frühzeitig in Gestaltungspläne, Arealüberbauungen und Bauprojekte einfließen zu lassen.
Digitales städtebauliches Modell	15Wesentliche Projekte sind inkl. Varianten im städtebaulichen Modell zu visualisieren. Der Gemeinderat stellt dieses Hilfsmittel als Grundlage zur Verfügung. Die Abgabe der Daten ist gebührenpflichtig.

Nachführung	¹⁶Der Gemeinderat ist für die Aktualisierung und Nachführung des digitalen Modells besorgt. Die Bauherrschaft hat dem Gemeinderat die dazu notwendigen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
	§ 11
Wohn- und Gewerbezone WG	¹Die Zone WG ist für die Erstellung von mässig störenden Gewerbebetrieben bestimmt. Wohnbauten sind zugelassen. ²Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen angemessen reduziert werden. ³Für reine Gewerbebauten gelten folgende minimalen Grenzabstände: - innerhalb der Zone WG 4 m zuzüglich $\frac{1}{4}$ der 3 m übersteigenden Gebäudehöhe, - gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnbauten 6 m. ⁴Wo in dieser Zone Gewerbebauten erstellt werden, gilt § 13 Abs. 3 (Grünflächennachweis) sinngemäss. ⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen, wobei die Erhöhung der Ausnützungsziffer nur für die Wohnbauten gilt. ⁶In der Zone WG dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.
	§ 12
Dorfzone D	¹Die Dorfzone ist bestimmt für landwirtschaftliche Bauten sowie für Wohnen, in Verbindung mit Landwirtschaft. ²Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten.

3.1.4 Industrie- und Gewerbebezonen

§ 13

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten sowie Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

²Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- 3 m, zuzüglich $\frac{1}{4}$ der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m
- gegenüber benachbarten Zonen mit Wohnbauten mindestens 10 m
- gegenüber Grundstücken der Zone WG 4.50 m

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Gebäudeabstände:

- Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen angemessen reduziert werden.

³Die Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV muss mindestens 0,15 betragen.

⁴Soweit im Bauzonenplan nichts anderes vermerkt ist, gilt in der Gewerbezone die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14

Gewerbezone Ziegelmatte

¹Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

²Zur Optimierung der Siedlungsqualität ist bei den Baugesuchen auf lärmgerecht konzipierte Grundrisse zu achten. Nach Möglichkeit sind lärmempfindliche Räume, insbesondere in den Obergeschossen, die sich nur über zur Autobahn hin orientierte Fenster lüften lassen, zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind weiterführende Massnahmen vorzusehen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

³In einem Korridor von 35 m entlang des Römerwegs sind für Wohnräume (gemäss Art. 2, Abs. 6, lit. a LSV) im zweiten Obergeschoss keine Fenster in Richtung Autobahn zulässig, die geöffnet werden können.

§ 15

Gewerbezone Unterfeld 1 Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO)

2 In der Gewerbezone im Gebiet Unterfeld sind stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen nicht zugelassen. Zugelassen sind Fabrikläden bis 500 m² Nettoladenfläche.

§ 16

Gewerbezone Hübela- 1 Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).
cher / Stägacher

2 Für die Überbauung der Gewerbezone Hübela-cher / Stägacher muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die in § 4 BNO festgelegten Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Etappierung

3 Die Bebauung des Areals hat kontinuierlich von Norden nach Süden zu erfolgen. Bei jeder Zwischenetappe muss die Überbauung eine genügende Abschirmwirkung für das hinterliegende Wohnquartier aufweisen bzw. gewährleisten.

Lärmschutz
- Lärmschutzkonzept

4 Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 1 USG mittels einem auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept aufzuzeigen und mit entsprechenden Massnahmen und Vorschriften sicherzustellen. Bei der Bebauung des Gebiets ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse von Westen zu achten. Zudem sind die Bauten höhenmässig so zu staffeln, dass ein guter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen E1 und E2 erreicht wird.

Mit jeder Bauetappe ist der entsprechend notwendige bauliche Lärmschutz gemäss Konzept zu realisieren.

- Nutzung

5 Zugelassen sind Betriebe für Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Nicht zugelassen sind

- stark störendes Gewerbe
- verkehrsintensive Nutzungen
- Bauten die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden
- Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterialien im Freien

In der ersten Bautiefe entlang des Äusseren Hübela-cherwegs ist entweder nur nicht störendes Gewerbe zulässig, oder lärmverursachende Räume sind wohnzonenabgewandt anzuordnen.

Aussenraumgestaltung 6 10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen (z.B. vertraglich). Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung das eingedolte Gewässer zu renaturieren. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.
Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

Hochspannungsleitung, Schutz vor nichtionisierender Strahlung 7 Im Bereich der Hochspannungsleitung, in dem die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der NISV¹ überschritten werden, sind keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der NISV (Wohnen, Betriebsräume, etc.) zugelassen.

8 Die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV sind im Rahmen des Gestaltungsplanes nachzuweisen.

Ausdolung Weiergraben 9 Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist die Ausdolung des Weiergrabens zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.

§ 17

Industriezone und Gewerbezone Rüteli 1 Soweit nachfolgend nichts anders festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO) bzw. Industriezone (§ 18 BNO).

~~2 In der Industriezone und in der Gewerbezone „Rüteli“ beim Pilz, zwischen A1 und Kantonsstrasse K247 sind zusätzlich Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche bis zu einer AZ von 1.0 zulässig. Die Nutzung teilt sich wie folgt auf (Maximalanteile):~~

Zurückgezogen

Nutzung	Ausnutzungsziffer AZ (max.)	Grenzbedarf, Kunden PP Parkfeld / Verkaufsfläche
Fachmarkt Möbel	1.0	1/100 m ²
Übriger Fachmarkt Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs	1.0	3/100 m ²
	0.25	8/100 m ²

~~Die Gesamtzahl der zulässigen Kunden-Parkplätze wird auf 500 plafoniert.~~

3 Die Parkplätze werden bewirtschaftet. Solange bei der etappenweisen Realisierung die Nettoladenfläche von 10'000 m² nicht erreicht wird, kann der Gemeinderat darauf verzichten.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

¹ Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Verordnung, NISV), SR 814.710

§ 18

Industriezone

¹Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

²Betriebe, die durch Erzeugung von Rauch, Russ, lästigen Dünsten und Gerüchen usw. nahe liegende Wohnquartiere belästigen oder beeinträchtigen könnten, sind verboten.

³Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴Bezüglich Ausscheidung von Grünflächen gilt § 13 Abs. 3 sinngemäss.

⁵Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- bei Gebäuden bis zu 10 m Höhe mindestens 4 m
- bei Gebäuden von über 10 m Höhe 4 m zuzüglich 1/3 der Mehrhöhe

Gebäudehöhe:

- in der Regel nicht über 16 m
- über 16 m bis höchstens 25 m nur aufgrund eines Fachgutachtens, das die betriebliche Notwendigkeit aufzeigt.

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und nachbarlicher Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

⁶Negative Einflüsse auf den Wildtierkorridor westlich der Industriezone Neu-land, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen während der Nacht, sind zu vermeiden.

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 19

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

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

²Bauweise, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei Bauten, die an der Zonengrenze erstellt werden, sind mindestens die Abstandsvorschriften der Nachbarzone einzuhalten.

³In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die im Plan gekennzeichnet Empfindlichkeitsstufen.

3.1.6 Grünzonen

§ 20

Grünzone Gr

¹Die Grünzonen bezwecken den Landschafts- und Gewässerschutz oder dienen zur Gliederung von Siedlungsgebieten und als Erholungsgebiete. Sie sind von Bauten freizuhalten.

²In den Grünzonen sind Spazierwege, Erholungsanlagen usw. sowie Massnahmen zum ökologischen Ausgleich und Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, zugelassen.

Grünzone Gränicherweg

³In der Grünzone „Gränicherweg“ sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, Tiefbauten und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung zugelassen. Der Waldabstand gemäss § 48 BauG bleibt vorbehalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 21

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, für die innere Aufstockung sowie für die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

*pro einzelne Anlage

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 22

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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.

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

§ 23

SPZ Unterholzstrasse

¹Die Spezialzone (SPZ) "Unterholzstrasse" ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Tierhaltung dienen.

²Die Bauvorschriften richten sich nach § 21.

³In der SPZ "Unterholzstrasse" gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Überlagerte Schutzzonen

3.3.1 Landschaftsschutzzone

§ 24

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 Abs. 1. Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Bestehende 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 (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4 Schutzobjekte

3.4.1 Naturobjekte

§ 25

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und für den Naturhaushalt wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

§ 26

Hecken

¹ Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten und abschnittsweise zu pflegen.

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn ganze Teile der Hecke auf Stock gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

§ 27

Hochstammbestand

Der im Kulturlandplan bezeichnete Hochstammobstbestand hat einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und ist deshalb zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde fördert Neuanpflanzungen und Ersatzpflanzungen sowie die Erhaltung, die Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte durch Beiträge an die Bewirtschafter.

§ 28

Aussichtspunkt

Vom Aussichtspunkt beim Hübel ist die Sicht auf das Aaretal freizuhalten.

§ 29

Einzelbaum

Der markante Einzelbaum ist von besonderem kulturellem Wert und darf nur ausnahmsweise und nur unter der Bedingung einer Ersatzpflanzung beseitigt werden. Der Baum ist artgerecht zu pflegen.

§ 30

Gewässer und Ufer,
Uferschutzstreifen

¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

²Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung, Verwendung von Pflanzenschutz-, Unkrautvertilgungs- und Düngungsmitteln sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

³Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz sowie aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse (wie Eisenbahngesetz usw.).

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

3.4.2 Kulturobjekte

§ 31

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang I der BNO aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 33

Historische Verkehrs-
wege

¹Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

²Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

4 Definitionen²

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 34

Ausnützung Dach- /
Attika- / Unterge-
schosse

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

§ 35

Ausnützung, Zuschläge

Für Wintergärten sowie für freiwillige Aufwendungen für das behinderten-gerechte Bauen kann in allen Bauzonen ein Zuschlag zur Ausnützungsziffer von 10 % beansprucht werden. Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

4.1.2 Gewerbe

§ 36

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht mehr als mässig störend.

² Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Abstände³

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland⁴

§ 37

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe, kleine Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Strassenabstand

§ 38

Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ist lediglich der gemäss BauG vorgesehene Grenzabstand von 4 m einzuhalten, nicht aber der zonengemässe Grenzabstand.

4.2.3 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände

§ 39

Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen

¹Soweit in den einzelnen Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

³Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

⁴Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

³) Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁴) Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum

§ 40

Benützung von
Privateigentum⁵

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

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

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

§ 41

Benützung öffentl.
Grund

¹Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen usw., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Auf den Verkehr ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sind zu treffen.

²Die Benützung ist gebührenpflichtig.

§ 42

Brandruinen,
Baulücken

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen längstens innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt - wo nötig - die entsprechenden Weisungen.

⁵ Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 43

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 44

Nachisolation

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 45

Ausrichtung der Wohnungen

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

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 46

Raummasse

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche

Fenstergrössen

- Fensterfläche (Rohlichtmass): 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: ein Raum mit mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

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

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen

§ 47

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

5.4.1 Velos, Kinderwagen

§ 48

Velos, Kinderwagen

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

5.4.2 Spielplätze

§ 49

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen⁶.

⁶ Siehe auch Spielraumberatung der Pro Juventute.

5.4.3 Container

§ 50

Containerstandplätze Bei jedem Mehrfamilienhaus, d.h. in den Zonen W3, WG und K, sind genügend grosse Containerstandplätze vorzusehen. Entsprechende Unterlagen sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 51

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

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 52

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

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

²Der 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.

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 53

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

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.3 Materialablagerungen

§ 54

Materialablagerungen⁷ ¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Industrie- und Gewerbezonon bewilligt werden.

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

⁷⁾ Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 55

Einwirkungen

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

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

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

6.2.2 Lärmschutz⁸

§ 56

Lärmschutz, Vorsorgeprinzip

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.2.3 Entwässerung

§ 57

Versickern von Oberflächenwasser

¹Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

⁸⁾ Gemäss den in § 46 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

6.2.4 Hochwasserschutz

§ 58

Hochwasserschutz

¹Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

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

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

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 59

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und -objekte eine Landschaftskommission einsetzen.

§ 60

Schutz Naturobjekte

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturobjekte.

7.2 Gebühren

§ 61

Gebührenreglement

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 62

Inkrafttreten Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

§ 63

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 a) der Bauzonenplan vom 10. April 1984 und alle Teilerlasse
 b) der Kulturlandplan vom 25. März 1994
 c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 5. Dezember 1996 und alle Teilerlasse

Anhang I

Verzeichnis der Kulturobjekte

Objekt Nr.	Schutzart	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
901 ✓	Substanzschutz	154	746	Gasthaus „zum Rössli“ Hauptstrasse 48
903 ✓	Substanzschutz	48	48	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 8
905 ✓	Substanzschutz	93	430	Speicher Gränicherweg 17
906B ✓	Substanzschutz	-	92	Brunnen Haupt-/Schafisheimerstrasse
906C ✓	Substanzschutz	-	12	Brunnen Oberdorfstrasse/Gränicherweg
V1 ✓	Volumenschutz	45	49	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 10
V2 ✓	Volumenschutz	46	53	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 3
V3 ✓	Volumenschutz	44	50	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 12
V4 ✓	Volumenschutz	42	52	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 5
V5 ✓	Volumenschutz	43	51	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 14
V6 ✓	Volumenschutz	77/36	31/1700	Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 16A/16B
V7 ✓	Volumenschutz	23	399	Ehemaliges Bauernhaus Alter Kirchweg 1
V8 ✓	Volumenschutz	22	10	Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 1
V9 ✓	Volumenschutz	21	400	Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 2
V10 ✓	Volumenschutz	20	11	Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 3
V11 ✓	Volumenschutz	11	848	Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 18
-	Kulturobjekt	-	-	Grenzstein im Wald an der Grenze zu Suhr
AG 1130	Historischer Verkehrsweg	-	-	Lotte
AG 1114	Historischer Verkehrsweg	-	-	Hohlgasse
AG 1025	Historischer Verkehrsweg	-	-	Ussere Ischlag

Verzeichnis der Naturobjekte

Schutzart	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
Naturobjekt	12 /	<i>Einzelbaum an der Junkerngasse</i>
Naturobjekt	72	<i>Hochstammbestand im Oberdorf</i>
Naturobjekt	439	<i>Hochstammbestand in der Heuelmüli (Grenze zu Schafisheim)</i>
Naturobjekt	div.	<i>Hecken diverse Orte</i>

Anhang II (Orientierungsinhalt)

Kommunale Reglemente

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende kommunalen Reglemente zu beachten:

- ♦ Allgemeines Polizeireglement vom 15.1.2007
- ♦ Abwasserreglement vom 15. Juni 2007
- ♦ Wasserreglement vom 15. Juni 2007
- ♦ Elektrizitätsreglement vom 5. Dezember 1996
- ♦ Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 5. Dezember 2003
- ♦ Reglement über die Finanzierung von Strassen vom 8. Dezember 2000
- ♦ Parkierungsreglement vom 7. Juni 1996
- ♦ Baugebührenreglement vom 20. November 2009

Überbauungs-, Erschliessungs-, und Gestaltungspläne mit Spezialvorschriften

Überbauungspläne / Erschliessungspläne

	genehmigt am:
♦ Erschliessungsplan Bahnhofmatte	1984/1985
♦ Gässli	15.01.1985
♦ Birenacker (mit Teilzonenplanänderung)	30.06.1987
♦ Korbacker	30.06.1992
♦ Unterdorf (mit Teilzonenplanänderung)	30.06.1992
♦ Erschliessungsplan Unterfeld (mit Teilzonenplanänderung)	29.04.2009

Gestaltungspläne

	genehmigt am:
♦ Juraweg/Revision 2004 (Juraweg 1)	28.09.2005
♦ Juraweg 2	24.05.2006

Stichwortverzeichnis

Stichwort	Seitenzahl
Ablagerung von Material	25
Abstand	
Allgemein	20
Gebäudeabstand	10, 11, 20
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
Grenzabstand allgemein	5, 11, 14
Grenzabstand gegenüber Kulturland	20
Grenzabstand Landwirtschaftszone	16
Strassenabstand	20
Abstellräume	23
Anlagen	
Allgemein	4, 24
Landwirtschaftliche	15, 16
Öffentlich	5, 7, 8, 14
Arbeitsräume	22
Arealüberbauung	6, 7
Arealüberbauungen	10
Attikageschoss	19
Aufhebung bisherigen Rechts	28
Ausdolung Weihergraben	13
Ausnützung	
Ausnützungsziffer	11, 14, 19, 22
Ausnützungsziffer	5
Zuschlag	7, 19
Ausrichtung der Wohnungen	22
Aussenantennen	8
Aussichtspunkt	17
Ausstattung	
Abstellräume	23
Balkonflächen	23
Containerstandplätze	24
Gartenflächen	23
Keller	23
Nebenräume	23
Spielplätze	23
Terrassenflächen	23
Balkonflächen	23
Bau- und Nutzungsordnung	4, 28
Baubewilligung	
Verweigerung	25
Baulücken	21
Bauten	
Allgemein	4, 24
Gewerbe	10, 11, 14
Industrie	14
Landwirtschaftliche	10, 15, 16
Öffentlich	5, 7, 8, 14
Bauzonen	5
Begutachtung	22, 25
Behindertengerechtes Bauen	19
Benützung von öffentlichem Grund	21
Benützung von Privateigentum	21
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	23
Bienenhäuschen	16
Böschungen	25
Brandruinen	21
Brunnen	21
Büroräume	7, 8
Containerstandplätze	24
Dach	6, 9
Dachform	6, 9, 24
Dachgeschoss	19, 22
Dachwasser	26
Dienstbarkeitsvertrag	20
Dorfzone	5, 10

Einfamilienhauszone E1	5, 6
Einfamilienhauszone E2	5, 7
Einfamilienhauszone Wannenrain E1W	5, 6
Einwirkungen	
Allgemein	26
Schädliche	26
Übermässige	26
Einzelbäume	17
Elementarereignisse	21
Empfindlichkeitsstufen	5, 6, 16, 26
Energiesparmassnahmen	22
Erholung	
Erholungsanlagen	15
Spazierwege	15
Fachleute	22, 27
Fensterfläche	22
Feuchtigkeitsisolation	22
Firsthöhe	5
Foundation	22
Gartenbau	15
Gartenflächen	23
Gaststätten	7, 8
Gebäudeabstand	11, 20
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
Gebäudehöhe	5, 9, 14
Gebäudelänge	5
Gebührenreglement	27
Geltungsbereich	4
Gestaltungsplan	4, 12
Gewässer und Ufer	18
Gewerbe	
Gewerbebauten	10, 11
Gewerbezone	5, 11
Mässig störend	7, 8, 10, 19
Nicht störend	12, 19
Grünflächennachweis	10
Grünflächenziffer	11
Grünzone	6, 15
Grünzone Gränicherweg	6, 15
Hecken	17
Pfleagemassnahmen	17
Hochstammbestand	17
Hochwasserschutz	27
Industriezone	5, 14
Inkrafttreten	28
Kabelverteilkasten	21
Keller	23
Kernzone	5, 7, 8, 24
Kinderwagen	23
Kommissionen	27
Konstruktion	22
Kulturobjekte	18
Läden	7, 8, 19
Landschaft	
Landschaftsschutz	15, 16
Landschaftsschutzzone	16
Landwirtschaft	
Bauten in der Landwirtschaftszone	15
Landwirtschaftszone	15, 16
Spezialzone Unterholzstrasse	16
Lärm	
Lärmarchitektur	9, 26
Lärmschutz	9, 26
Massnahmen	
Allgemein	22
Hochspannungsleitung	13
Lärmschutz	9, 11
Materialablagerungen	25
Naturobjekte	
Vollzug Schutz	27

Naturobjekte	17
Nebenräume	23
Oberflächenwasser	26
Oeffentlich	
Bauten und Anlagen	7, 8, 14
Benützung von öffentlichem Grund	21
Eigentum	21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
Öffentlich	
Bauten und Anlagen	14
Ortsbildschutz	
Allgemein	24
Zusätzliche Unterlagen	25
Personenunterstände	21
Praxisräume	7, 8
Raummasse	22
Schallschutz	23
Schlafräume	22
Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	16
Sicherheit im öffentlichen Raum	24
Sondernutzungsplan	4
Spazierwege	15
Spezialzone Unterholzstrasse	16
Spielplätze	23
Strassen	
Gemeindestrassen	20
Privatstrassen	20
Spazierwege	15
Strassenbenennung	21
Strassennummerierung	21
Stützmauern	25
Terrainveränderungen	16, 25
Terrassenflächen	23
Uebergeordnetes Recht	4
Ufer	18
Uferschutzstreifen	18
Umgebungsgestaltung	
Allgemein	9, 13, 25
Böschungen	25
Stützmauern	25
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	20
Untergeschoss	19
Velos	23
Versickerung von Oberflächenwasser	26
Verweigerung der Baubewilligung	25
Vollgeschoss	5, 22
Vorschriften (technische)	
Allgemein	22
Feuchtigkeitsisolation	22
Foundation	22
Konstruktion	22
Wärmeschutz	23
Wohn- und Gewerbezone WG	5, 10, 24
Wohnhygiene	
Ausrichtung der Wohnungen	22
Fensterfläche	22
Raummasse	22
Wohnräume	22
Wohnzone 3-geschossig W3	5, 7, 24
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5, 14
Zusammenbauen	6, 7
Zusätzliche Unterlagen	25
Zuständigkeit	27