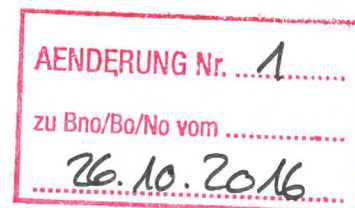


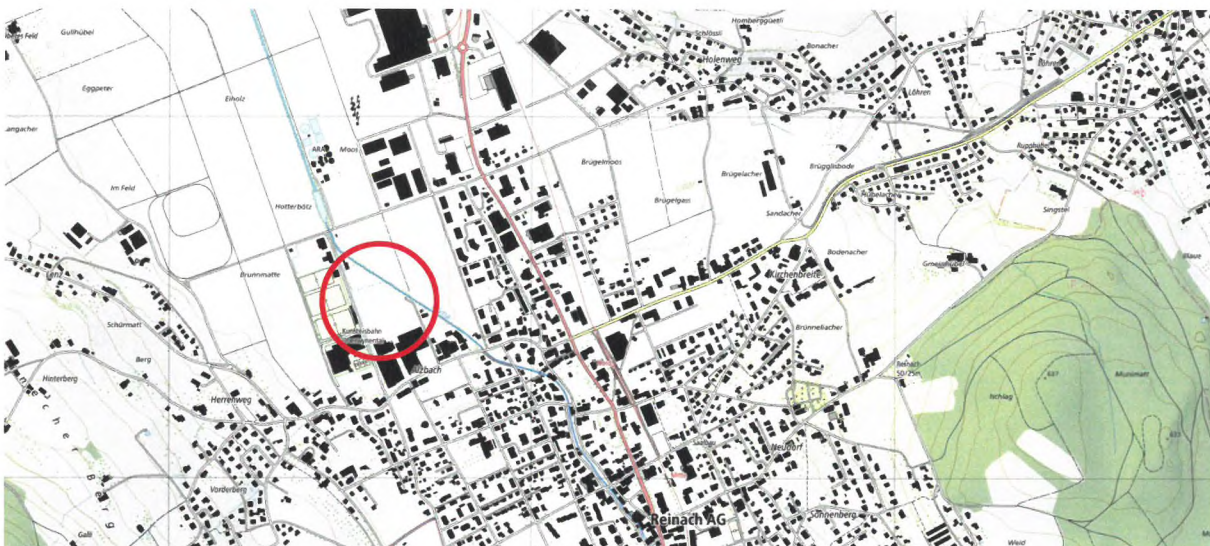
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Bedingte Einzonung Alzbach

gemäss § 15 BauG



Weitere verbindliche Bestandteile:

Teiländerung Zonenplan «Alzbach» 1:2'000



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	16.07.2018	bis:	14.08.2018
Vorprüfungsbericht vom:	12.07.2018		
Öffentliche Auflage vom:	24.09.2018	bis:	23.10.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 21.11.2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit REG Nr. 2019-000268 vom: 13. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 10. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj. Nr.	14-17-090-01
Datum	24.5.2018
Rev. Dat.	20.9.2018
Bearbeitung	GDI / BGL

f:\daten\m4\17-090-00\04_ber\02_bno\bno_reinach_synopse_190116.docx

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Bedingte Einzonung Alzbach

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung genehmigt durch den Regierungsrat am **26. Oktober 2016**.

rot & unterstrichen: Geänderte bzw. neue Bestimmungen

schwarz: bestehend

<i>Teilrevision BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>	<i>Bemerkungen</i>
Teil Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
§ 14 Arbeitszone A2		
	¹ Die Arbeitszone A2 ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausstellungsflächen im Sinne von § 29 Abs. 1 BNO sind bis max. 300 m ² zulässig.	
	² Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.	
	³ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft, sind entlang von Parzellen- und Bauzonengrenzen mit einheimischen Laub-	

Teilrevision BNO	Rechtskräftige BNO	Bemerkungen
	bäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.	
	⁴ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsge- staltung und Bepflanzung machen.	
<u>⁵ Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Alzbach" dient der Erweiterung der Firma Kaltband AG. Der Grünraum am Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Erfolgt die Bauabnahme des Bauprojekts, welches der Einzonung auf Parzellen Nr. 2407, 3334 und 3774 zu Grunde gelegt wurde, nicht innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal "Alzbach" gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</u>		Neu eingefügt
<u>§ 22a Gewässerraumzone</u>		Neu eingefügt
<u>¹ Die Gewässerraumzone ist der Grundnutungszone überlagert.</u>		Neu eingefügt
<u>² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</u>		Neu eingefügt
<u>³ Im Gebiet Alzbach gilt im Bereich der Wyna und des Mühlebachs die Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.</u>		Neu eingefügt

Gemeinde Reinach

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

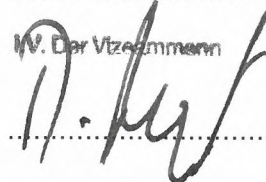
Mitwirkung vom: 05.01.2015 bis 03.02.2015

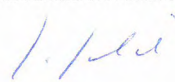
Vorprüfungsbericht vom: 05.08.2015

Öffentliche Auflage vom: 31.08.2015 – 29.09.2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 01.06.2016 11. JULI 2016

Gemeindeammann:

W. Der Vizeammann


Gemeindeschreiber: 

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-001243 vom: 26. Oktober 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 7. Dezember 2016

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Beibehaltung und Verbesserung der hohen Standortattraktivität und der eigenen Identität
- einer angemessenen Bevölkerungsentwicklung
- der Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- der Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der zusammengefassten öffentlichen Infrastruktur
- der qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
- der Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt. Gestaltungspläne können auch funktional und räumlich zusammenhängende Teilgebiete umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

Bereiche für Arealentwicklung

² In den im Bauzonenplan als „Bereiche für Arealentwicklung“ bezeichneten Gebieten kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, wenn dies zur Erreichung einer haushälterischen Bodennutzung sowie zur Sicherstellung einer gesamtheitlich geplanten Überbauung nötig ist.

³ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Höhere Bauten

⁴ In den Kernzonen 1 und 2 können mit einem Gestaltungsplan gestützt auf ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept über § 8 Abs. 2 BauV hinaus gehende Höhen zugelassen werden. Solche Bauten haben sich einwandfrei in die ortsbauliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen. Die in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Richtmasse können überschritten werden, was jedoch nur gestützt auf einen Wettbewerb oder Studienauftrag bewilligungsfähig ist.

§ 5

Erschliessungs-
planpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG vorliegt.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

³ Der Gemeinderat initiiert in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere.

§ 7

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung min. / max.	Fassaden- höhe *	Gesamt- höhe	Grenz- abstand	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Kernzone K1	(1.0-1.2)	(13 m)	(16 m)	(4 m)	III	§ 9
Kernzone K2	(0.8-1.0)	(11 m)	(14 m)	(4 m)	III	§ 9
Dorfzone D	(0.7-0.8)	(7 m)	(12 m)	(4 m)	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.60 / 0.80	11 m	14 m	4 m	III	§ 11
Wohnzone W4	0.60 / 0.80	13 m	16 m	6 m	III	§ 12
Wohnzone W3	0.50 / 0.70	11 m	14 m	5 m	II	§ 12
Wohnzone W2	--- / 0.50	8 m	11 m	4 m	II	§ 12
Arbeitszonen A1/A2	---	---	§ 8 Abs. 4	§ 8 Abs. 5	§ 8 Abs. 4	§ 13 / 14
Spezialzone Bürgerheim SB	---	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	§ 16	§ 16	§ 16	II / III	§ 16

* Ermittlung
Fassadenhöhe:

- . für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- . für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
- . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% und das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten Zonen Oe gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ In den Arbeitszonen A1 und A2 sind die Empfindlichkeitsstufen und die Gesamthöhen im Bauzonenplan festgelegt.

⁵ In den Arbeitszonen A1 und A2 werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Landwirtschaftszonen hat der Grenzabstand die Hälfte der Gesamthöhe zu betragen, mindestens jedoch 6 m.

§ 9

Kernzone
K1 / K2

¹ In den Kernzonen K1 und K2 sollen die bestehenden Zentrumsbereiche erhalten und qualitativ entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Wohnen. In der Kernzone K2 sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² pro Gebäude, in der K1 auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung der Ortskerne beitragen und bezüglich Stellung den Strassenraum räumlich fassen. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁴ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Sie sind in funktional überzeugender Weise von den allgemein zugänglichen Fussgängerbereichen zu trennen.

⁵ Innerhalb des im Bauzonenplan als „Umgebungsschutz Hauptstrasse 12 bis 16“ bezeichneten Bereiches müssen allfällige Ergänzungs- und Neubauten so angeordnet werden, dass der Charakter des parkartigen Aussenraumes erhalten bleibt.

§ 10

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der alten, bäuerlich geprägten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen und mässig störende Gewerbe. Verkaufsgeschäfte bis 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁴ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁵ Dachaufbauten haben sich in der Dachfläche unterzuordnen. Dacheinschnitte sind untersagt. Kleine Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

⁶ Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

⁷ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Wohnen, Dienstleistungen und Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Im Teilgebiet D sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'300 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus herkömmlichen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entstehen.

² Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Bei einer Ausnützungsziffer von 0.70 oder höher ist ein Fachgutachten nötig, in welchem die sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁴ Entlang der Aarauerstrasse, Sandgasse und Alzbachstrasse müssen Bauten zur guten Gestaltung beitragen, indem sie den Strassenraum räumlich fassen und die Vorplatzbereiche sorgfältig gestaltet werden. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände verlangen bzw. zulassen.

§ 12

Wohnzone
W2 / W3 / W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² In den Wohnzonen W3 und W4 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

³ Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 13

Arbeitszone
A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist bestimmt für Gewerbe, Dienstleistungen, Restaurants sowie die gemäss Absatz 2 höchstens zulässigen Verkaufsnutzungen. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

² Verkaufsnutzungen für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Verkaufsgeschäfte, welche Güter des täglichen Bedarfs anbieten, sind nur bis zu einer Nettoladenfläche von max. 200 m² zulässig. Von dieser Beschränkung sind drei im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiete in der Arbeitszone A1, westlich und östlich der K242, ausgenommen. In den beiden Teilgebieten A und B ist je ein Ladengeschäft, welches Güter des täglichen Bedarfs anbietet, bis max. 1'000 m² Nettoladenfläche zulässig. Im Teilgebiet C sind Verkaufsnutzungen bis max. 2'500 m² Nettoladenfläche mit einem überwiegendem Anteil für Güter des aperiodischen Bedarfs zugelassen. Davon dürfen max. 500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, jedoch höchstens 300 m² Innenflächen, genutzt werden.

³ Nicht zugelassen sind flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze (Kriterium mindestens 25 Arbeitsplätze pro ha).

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 0.15. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

§ 14

Arbeitszone
A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausstellungsflächen im Sinne von § 29 Abs. 1 BNO sind bis max. 300 m² zulässig.

² Die Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

³ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft, sind entlang von Parzellen- und Bauzonengrenzen mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

⁴ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 15

Spezialzone
Bürgerheim
SB

¹ Die Spezialzone Bürgerheim dient der landwirtschaftlichen und pflanzenbaulichen Nutzung, der Tierhaltung und betreutem Wohnen und Arbeiten.

² In untergeordnetem Mass sind zulässig:

- Zusätzlicher Wohnraum in Zusammenhang mit den Hauptnutzungen
- Nicht störendes Gewerbe
- Verkauf von vor Ort hergestellten Produkten.

Die zulässige Nettoladenfläche für die Spezialzone beträgt 100 m².

³ Neu- und Umbauten sind zulässig, sofern diese betriebsnotwendig sind und eine einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Es gelten die Baumasse und Abstände der WG3 gemäss § 8 Abs. 1 BNO als Richtwert.

§ 16

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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

² Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 18

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 in die Landschaft einzufügen und müssen mit einer bäuerlich ländlichen Architektur konzipiert sein.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

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, Aufforstung nicht gestattet.

³ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt / Nutzungsbeschränkung
Magerwiesen	- Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als extensive Heuwiese - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung - extensive Herbstweide mit Rindern kann mittels vertraglicher Vereinbarung zugelassen werden

Artenreiche Heuwiesen	- Erhaltung und Fördern artenreicher Wiesenbestände an mageren Standorten	- Nutzung als Heuwiese - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung - in der Regel 2 Schnitte pro Jahr - eine jährliche Düngung mit verrottetem Mist ist zulässig - in wüchsigen Jahren ist ein dritter Schnitt oder eine extensive Herbstweide mit Rindern zulässig
Feuchtstandorte	- Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - kein Befahren - extensiv bewirtschafteter Pufferzone von 3 m Breite anlegen - offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freihalten

§ 20

Naturschutzzone
Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
A	Altholzinseln	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen
L	Laubmischwald / Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
P	Feuchtstandort mit Plenterwaldformen	- Dauerwald - nur einzeln auslichten
K	Kiesgrube als Laichgebiet, Brutbiotop	- periodisch freiholzen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21

Landschafts-
schutzzonen

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 22

Hochwasser-
gefahrenzonen

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

² Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte 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 usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁷ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 23

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte und dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung, und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 25

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen, Hohlweg, Hügelgrab, Trafohaus, Aussichtsturm) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Bei den geschützten Brunnen, insbesondere jenen ohne erhaltenswerte bauliche Substanz, sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen in einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind zulässig.

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Waldränder	- stufiger Waldrand oder aufgelockerter Baumbestand oder gebuchteter Verlauf der Waldrandlinie	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - vorgelagerte Aufforstung nur bei ökologischer Gestaltung
Einzelbäume	- siedlungsgestalterische und landschaftsprägende Elemente	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Geologische Objekte	- Geologisch sichtbare Formationen erhalten	- Geländeform nicht verändern

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnützungsziffer

¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf höchstens 20 m² pro Wohneinheit betragen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 28

Nicht störendes Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes Gewerbe

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

§ 29

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 30

Dienstbarkeits-
verträge

¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden. Bewilligungsvoraussetzungen sind eine genügende Belichtung und Besonnung der betroffenen Wohn- und Arbeitsräume sowie ein ausreichender Schutz vor gegenseitiger Einsicht. Vorbehalten bleiben zudem die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen.

§ 31

Grenzabstand ge-
genüber bestehen-
den Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 32

Einfriedigungen

¹ Zwischen privaten Grundstücken und gegenüber Gemeindestrassen kann der Gemeinderat bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie in der Umgebung von Schulbauten in begründeten Fällen Einfriedigungen bewilligen, die höher als 1.8 m sind. Die dabei einzuhaltenden Grenzabstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

§ 33

Stützmauern

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 120 cm dürfen zwischen privaten Grundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig, mit einem Schutzgeländer zu versehen.

² Stützmauern sind auf die absolut notwendige Höhe und Länge zu beschränken. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern bepflanzte Böschungen zu erstellen.

§ 34

Strassenabstand
gegenüber Gemein-
destrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gemäss Absatz 1 von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 35

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4 Arealüberbauung

§ 36

Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, WG und W zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Ausnützungs- /
Höhenzuschläge

² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 8 BNO, die Fasadenhöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um max. 3.2 m erhöhen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

4.5 Weitere Definitionen

§ 37

Abgrabungen

¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 7.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Erschliessung

§ 38

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 39

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 40

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 1 Jahr ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 41

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

² Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 42

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 8 m ² Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Boden- fläche reduziert werden
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

² In der Dorfzone sowie bei Um- und Anbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

5.4 Ausstattung

§ 43

Anordnung
Parkplätze

¹ Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

§ 44

Anzahl Parkfelder

¹ Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz der Auswirkungen des Verkehrs wird die Erstellung von Parkfeldern in den Kernzonen K1 / K2, in der Arbeitszone A1 / A2 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG3 unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen auf ein der örtlichen Situation angepasstes Mass festgelegt.

² Die erforderliche Parkfelderzahl errechnet sich

- aus der Anzahl Pflichtabstellplätze (Richtwerte für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standorttyp für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm)
- und der darüber hinaus gehenden Anwendung folgender Abminderungsfaktoren:

Zone	Bewohner max. / min.	Beschäftigte max. / min.	Kunden, Besucher max. / min.
Kernzonen K1 / K2	100%/60%	85%/75%	70%/50%
Arbeitszone A1	----	90%/60%	80%/40%
Zone WG3	100%/80%	90%/60%	80%/40%

Für die abgeminderten Parkfelder ist eine Ersatzabgabe zu entrichten (Ersatzabgabenreglement). Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

Die Erstellung von Parkfeldern, die keiner zusätzlichen Nutzung zugewiesen werden können, ist untersagt. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen für einzelne Parkfelder Ausnahmen gestatten.

Der Gemeinderat kann die Anzahl Parkfelder nach oben beschränken.

³ Der Gemeinderat kann in den Kernzonen K1 / K2, in der Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie in der Arbeitszone A1 / A2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem verfügen und Private an den Kosten beteiligen lassen.

§ 45

Mobilitätskonzept

¹ Grössere Verkehrserzeuger innerhalb der Kern- und Arbeitszonen, die mehr als 500 Fahrten pro Tag erzeugen, können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzeptes verpflichtet werden.

² Der Gemeinderat kann gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden.

³ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird.

§ 46

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat in der Regel gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können.

§ 47

Abfall- und Kompostieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen**§ 48**

Ortsbildschutz
Kernzone / Dorfzone

¹ In den Kernzonen und Dorfzonen beurteilt der Gemeinderat die Einordnung, unter Beizug von Fachleuten, anhand der in § 9 Abs. 3 BNO und § 10 Abs. 3 BNO aufgeführten Kriterien.

² Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Solar-, Sende- und Empfangsanlagen sowie wesentliche Änderungen der Umgebung sind im Rahmen des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig.

³ Neubauten und wesentliche Umbauten sollen frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden, damit die Gemeinde mittels frühzeitiger Beratung die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes gewährleisten kann.

§ 49

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der 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
- f) Dachform, Dachneigung
- g) Fassadengliederung
- h) Materialwahl, Farbe
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

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 fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachpersonen zu Lasten der Bauherrschaft 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.

§ 50

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind bei einer Grundfläche von mehr als 40 m², mit Ausnahme begehbbarer Terrassen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

§ 51

Aussenraum- und Umgebungs- gestaltung

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

² Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene und bis zu 5% Geländeneigung maximal als 0.8 m betragen. Wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, dürfen sie nicht höher als 1.8 m sein. Bei Geländeneigungen von 5% bis 10% wird das Mass der zulässigen Aufschüttungen interpoliert. Terrassierte Stufen müssen mindestens 3 m zurückgesetzt sein.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

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

6.2 Umweltschutz

§ 52

Einwirkungen

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

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

³ Es sind 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.

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 53

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.

§ 54

Gebühren

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.

§ 55

Vollzug
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

² Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und -objekte eine Natur- und Landschaftsschutzkommission ein.

8. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 56

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauordnung vom 16. November 1994
- der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung Kulturland vom 12. Juni 1991
- die Teiländerung Industriezone A, Teilgebiete A und B, vom 23. November 2005
- die Teiländerung Industriezone A Moos, Teilgebiet C, vom 24. November 2010.

§ 57

Übergangs-
bestimmung

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

Anhang 1

Schutzzonen

Magerwiesen, § 19 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
T01	Mättliacher	298	klp
T06	Äntenäst	495	klp
T10	Schnöörehübel	526, 527, 536	klp
T11	Schnöörehübel	533	klp
T12	Schnöörehübel	535, 3933	klp
T14	Schnöörehübel	533	klp
T15	Schnöörehübel	552	klp
T16	Sandacher	772, 2522	klp
T22	Holzrain	1130	klp

Artenreiche Heuwiesen, § 19 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
T02	Mättliacher	299	klp
T03	Mättliacher	304, 306	klp
T04	Unter Flügelberg	282	klp
T05	Chatzli	3278, 386	klp
T07	Felsenacher	501, 656	klp
T08	Ob de Felse	656, 3362	klp
T09	Bonacher	738, 739, 4064	klp
T13	Schnöörehübel	535	klp
T17	Bezeried	1915, 1917, 1918, 1919, 1924, 1925, 1926	klp
T18	Länz	1897	klp
T19	Hinterberg	2098	klp
T20	Vorderberg	1798	klp
T21	Vorderberg	1991	klp

Feuchtstandorte, § 19 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
F01	Zil	449	klp
F02	Zil	457	klp
F05	Holenweg	684	klp
F08	Brome	3305	klp

Naturschutzzone Wald, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
L	Ischlag Ost	828	klp
L	Ischlag Süd	828	klp
L	Ischlag West	828	klp
K	Zollester	2041, 2068	klp
P	Bäregrabe	2068	klp

Altholzinsel, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
	Chugelirüti, Spitzhübel, Rossweid, Buholz	157, 158, 162, 164, 181, 462, 506, 517, 518, 523	klp
	Ischlag West	828	klp
	Ischlag Ost	828	klp

Anhang 2

Schutzobjekte

Hecken, Feldgehölze, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H01	Mättliacher	298	klp
H02	Mättliacher	298, 299	klp
H03	Lochacher	283	klp
H04	Rüchlig	397	klp
H05	Rüchlig	399, 400, 401	klp
H06	Rüchlig	414	klp
H07	Rüchlig	414, 2642	klp
H08	Chölhübel	473, 474	klp
H09	Chölhübel (2 Hecken)	406, 476	klp
H10	Stääliweid	405, 406	klp
H11	Passacher	460	klp
H12	Ätenäst	487	klp
H13	Ätenäst	490, 491, 492	klp
H14	Ätenäst	490, 493, 495	klp
H15	Felsenacher	501, 502, 656	klp
H16	Chlimoos	642, 644, 645, 647	klp
H17	Chlimoos (2 Hecken)	634, 636, 637, 641, 642, 644, 645, 647, 653, 656, 661	klp
H18	Mülleracher	606, 622	klp
H19	Ärbsacher	605, 606, 607, 608	klp
H21	Bodenacher	594, 595, 602, 603	klp
H22	Bodenacher	596	klp
H23	Chüenihüser	502	klp
H26	nördlich Bodenacher	524	klp
H27	nördlich Bodenacher	524	klp
H28	nödrlich Bodenacher	524	klp
H29	nördlich Bodenacher	526	klp
H30	nördlich Bodenacher	526, 527	klp

Hecken, Feldgehölze (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H31	nördlich Bodenacher	527	klp
H32	Schnöörebüel	535	klp
H33	Schnöörebüel	533, 534, 535	klp
H34	nördlich Leigrueb	532, 533	klp
H35	nördlich Leigrueb	533, 534	klp
H36	Bodenacher	574, 582, 583	klp
H37	Chlifeld	551, 553, 565, 572	klp
H38	Schöönebüel	535	klp
H39	Brügelmoos	4050	klp
H40	Brügelmoos	4049	klp
H41	Brügelmoos	2302, 3677	klp
H42	Sandacher	3019	klp
H44	Holeweg	684	klp
H45	Lööre	772	bzp
H46	Rupphübel	804, 824	klp
H47	Hübelacher	3156	klp
H48	Hübelacher	884, 3156	klp
H49	Brüggelisbode	772	klp
H50	Alzbach	2224, 3463	klp/bzp
H51	Alzbach	2213	klp/bzp
H52	Hotterbötz – Obermoos	2224	klp
H56	Pfaffmatt	2364	klp/bzp
H59	westlich Pfaffmatt (2 Hecken)	2364, 3875, 3879, 3880, 3897	klp/bzp
H62	Länz	1870, 1906, 2185	klp
H63	Im Feld	2425	klp
H64	südlich Bezeried	4031	klp
H65	östlich Länz	1922	klp
H66	östlich Länz	1884, 1891, 1926, 1927	klp
H67	Hinterberg	2099	klp
H68	Hinterberg	4237	klp
H69	Länz	2081	bzp
H70	Länz	3131	klp
H71	Länz	3132	bzp
H72	Länz	2682, 4183, 4188, 4190, 4191	klp/bzp
H73	Heinimoos	1753	klp

Hecken, Feldgehölze (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H74	Heinimoss	1764, 4036	klp
H75	Vorderberg	2781	klp
H76	Brome	1200, 1202	klp
H77	Holzrain	1130	klp
H78	östlich Weid	828, 2133	klp
H79	nördlich Weid	828	klp
H80	Sandacher	703	klp

Einzelbäume, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Baum, Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
B05	Nuss, Gmeinhübel	804	bzp
B06	Linde	2229	bzp
B07	Linde, Alzbach	2222	bzp
B08	Birke, Pfaffmatt	2473	klp
B09	Birke, Eiholz	2413	klp
B10	Fichte, Weid	2461	klp
B11	Linde, Brunnmatte	2454	klp
B12	Eiche, Bezeried	1896	klp
B20	Baumreihe (6 Bäume), Heinimoos	2799	klp
B21	Eiche, Heinimoos	1752	klp
B22	Säulenpappel, Brome	1202	klp
B23	Säulenpappel, Brome	1202	klp
B24	Eichen (5 Bäume), Brome	3305	klp
B26	Linde, Schoore	1210	klp
B27	Schwarznuß (2 Bäume), Holzrain	1130	klp
B28	Esche/Nuss/Linde (4 Bäume), Holzrain	1132	klp
B30	Eichen (2 Bäume)	640	klp

Waldränder, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
	Weid	828	klp
	Länggen	2002, 2068	klp

Naturobjekte, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
N02	Sandstein-Aufschluss	523	klp
N03	Sandstein-Aufschluss	828	klp
N04	Sandstein-Aufschluss	535	klp
N05	Sandstein-Aufschluss	656	klp
N06	Findling	828	klp
N07	Findling	828	klp

Aussichtspunkte, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
A04	Mättliacher	288	klp
A05	Chöhlhubel	474	klp
A06	Äntenäst	495	klp
A09	Holzrain	1130	klp
A10	Weid	828	klp

Anhang 4

Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 24 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
901	Gemeindehaus, ehem. Kornhaus, 1588/89, 1829/30	1344	Hauptstrasse 66
902	Hotel Bären, 1599	1407	Hauptstrasse 64
903	Bankgebäude, 1895	1281	Hauptstrasse 65
904	Ehem. Fabrikgebäude, 1880	1319	Hauptstrasse 80
905	Ehem. Fabrikgebäude, 1832	2138	Hauptstrasse 88
906	Wohnhaus, 1872	1318	Hauptstrasse 83
907	Villa „Lindengut“, 1923	1188	Schorenstrasse 2
911	Wohnhaus, 1932	2667	Kirchenbreitestr. 2
913	Bäuerliches Wohnhaus, 1817	730	Homburgstr. 2
914	Schulhaus Unterdorf mit Park, 1837	2239	Aarauerstrasse 9
915	Bauernhaus, 1810	2229	Alzbachstrasse 14
916	Villa, 1851/52,	2222	Alzbachstrasse 18
917	Wohn- und Geschäftshaus, 1808	1627	Alzbachstr. 27 / 29
919	Fabrikgebäude, 1895	1711	Alzbachstrasse 33
922	Villa Beata, 1901	1454	Hauptstrasse 16
923	Villa Sonnenheim, 1899	1593	Hauptstrasse 12
924	Wohnhaus, 1886	1447	Hauptstrasse 19
925	Bauernhaus 1818	2122	Alte Strasse 51
926	Fabrikgebäude, Manufakturgebäude, 1893	1327	Breitestrasse 54
930	Geschäftshaus, 1906/07	2183	Hauptstrasse 5
931	Ehem. Fabrikgebäude, Geschäftshaus, 1876	2183	Hauptstrasse 3

Gebäude mit Substanzschutz, (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
932	Verwaltungsgebäude altes Gaswerk	230	Aarauerstrasse 21
933	Bauernhaus, 1789/90	580	Eichenstrasse 15
940	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1823	1161	Schorenstrasse 9
941	Kaufhaus „Au Louvre“ mit altem Pfarrhaus, 1749/1911/1911-1950	1470	Hauptstrasse 32
942	Altes Vereinshaus der ev. Gemeinschaft, 1907	1459	Alte Strasse 47
945	Fabrikantenwohnhaus mit Holz- und Waschhaus, 1852	1201	Spitalstrasse 5
946	Doppelwohnhaus, 1922	2176	Brüggliweg 2 / 4
947	Villa, 1910-1912	1124	Sonnenbergstr. 39

Kulturobjekte (Brunnen, Hohlwege, Grenzsteine und Weitere), § 25 BNO

Brunnen

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K07	Chugelirüti	523	klp
K09	Zieglerhöf	660	klp
K10	Zieglerhöf	656	klp
K13	Gmeinhübel	804	bzp
K14	Alzbach	2222	bzp
K15	Unteri Breiti	1627	bzp
K16	Unteri Breiti	1628	bzp
K18	Rigiblick	1954	klp
K19	Heimetschwand	1963	klp
K25	Heereweg	1696	bzp
K26	östlich Heereweg	1720	bzp
K32	Vorderberg	1756	klp
K33	östlich Längge	1993	klp
K40	Weid	828	klp
K44	hinter Gemeindehaus	1344	bzp
K45	Brunnen	1357	bzp
K46	vor Zentralschulhaus	1452	bzp
K47	Ärbsacher	587	bzp

Hohlwege

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K11	Schnöörehübel	535	klp
K20	Vorderberg	1811	klp
K39	Sunneberg	828	klp

Grenzsteine

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K01	nördlich Birrbelerfeld	87	klp
K03	nördlich Birrbelerfeld	99	klp
K04	Häbike	266	klp
K05	Rüti	255	klp
K06	westlich Chugelirüti	549	klp
K17	Eiholz	2413	klp
K27	Fälimatt	2791	klp
K28	Fälimatt	2790	bzp
K29	nördlich Küfermatt	1337	bzp
K30	Heinimoos	2802	klp
K31	westlich Heinimoos	1995	klp
K34	Ester	2068	klp
K35	Fuchshübel	2068	klp
K36	Küfermatt	1340	bzp
K37	Winkel	3791	bzp
K43	Gländ	545	klp

Weitere Kulturobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse / Flurname</i>
K24	Trafohaus	3392	Lenzstrasse
K41	Hügelgrab	828	Holzrain
K42	Aussichtsturm	169	Hochwacht

ORIENTIERUNGSI N H A L T

Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
1	Villa	1233	Spitalstrasse 17
2	Wohnhaus Schneggli, 1688	1298	Hauptstrasse 73
3	Mühle, 1698	4261	Hauptstrasse 71
4	Hotel Restaurant zum Schneggen, 1604/05	3719	Hauptstrasse 72
5	Zentralschulhaus, 1904/05	1452	Hauptstrasse 31
6	Ev.-rev. Pfarrkirche, 1529	904	Neudorfstrasse