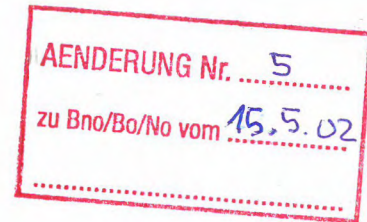




Gemeinde Aarburg

Kanton Aargau



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

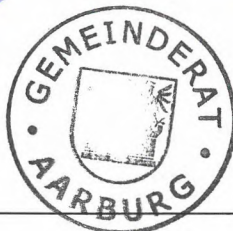
gemäss § 15 BauG

Änderung §17 (Naturschutzzone Wald)

Vorprüfungsbericht: 28. August 2015
Öffentliche Mitwirkung: 5. Oktober bis 3. November 2015
Öffentliche Auflage: 5. Oktober bis 3. November 2015

Beschluss Gemeindeversammlung: 27. November 2015

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-000396 vom: 6. April 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 17. Mai 2016

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 17 Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Sport- und Freizeitaktivitäten, welche die Tier- und Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigen, wie z.B. ein Einzeltouren übersteigender organisierter Klettersport, sind untersagt.

² In den Gebieten Sälihalde und Amtshölzli sind die natürlichen Wuchsbedingungen zu erhalten und ist eine Bewirtschaftung mit einheimischen Baumarten zu fördern.

³ Der Tiefelach-Weiher und seine Umgebung sind als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und der Wald in diesem Bereich periodisch auszulichten. Der Weiher ist in seiner Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen.

§ 17 Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Sport- und Freizeitaktivitäten, welche die Tier- und Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigen, wie z.B. ein Einzeltouren übersteigender organisierter Klettersport, sind untersagt.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände in der Regel mit standortheimischen Baumarten und nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschnitte auf kleinflächigem Waldeigentum, d.h. kleiner als 20 ha, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungseinschränkung
N: Sälihalde und Amtshölzli	naturwald-gemässe Bestockung	Erhalt der natürlichen Wuchsbedingungen und Förderung einer Bewirtschaftung mit standortheimischen Baumarten.
FN: Tiefelach-Weiher	Feucht- und Nassstandorte	Der Weiher und seine Umgebung sind als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und der Wald periodisch auszulichten. Der Weiher ist in seiner Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen.
F: Festung Aarburg	Felsfluren, Schutthalde	Die Festung Aarburg als Wahrzeichen des Städtchens und der Region ist in ihrer Gesamtheit zu pflegen und aus der näheren und weiteren Umgebung sichtbar zu halten. Dies bedingt der Pflege und eines dauernden Unterhaltes des dazugehörigen Waldes. Die Felswand beim Pfadiheim ist ein besonders wertvoller Lebensraum für Pflanzen, Vögel, Reptilien und Insekten.
R: Naturwald-reservat Säliflue/ Wartburg/ Heideloch	Naturwald-reservat	Auf forstliche Nutzung ist langfristig zu verzichten. Seltene Baumarten wie Elsbeere, Mehlbeere und Wildobst sind nach Möglichkeit durch Ringeln oder Fällen der Konkurrenten zu fördern. Die Anzeichnung hat mit dem Kreisförster zu erfolgen. Südexponierte Waldränder sind in Absprache mit dem Kreisforstamt im Rahmen von Projekten ökologisch aufzuwerten. Die Zufahrtsstrasse zu den Waldhöfen darf offen gehalten werden, auch wenn Bäume durch natürliche Einwirkung darauf fallen. Zur Gewährleistung der Strassensicherheit können in Absprache mit dem Kreisforstamt präventiv Bäume gefällt werden.

*Rechtskräftige Fassung
(Orientierungsinhalt)*

*Entwurf neue Fassung
(Genehmigungsinhalt **fett**)*

⁴ Die Festung Aarburg als Wahrzeichen des Städtchens und der ganzen Region ist in ihrer Gesamtheit zu pflegen und aus der näheren und weiteren Umgebung sichtbar zu halten. Dies bedingt eine entsprechende Pflege und einen dauernden Unterhalt des zugehörigen Waldes. Innerhalb dieser Fläche ist der Bereich der Felswand beim Pfadiheim ein besonders wertvoller Lebensraum für Pflanzen, Vögel, Reptilien und Insekten.

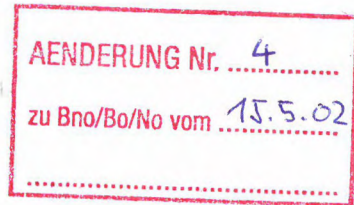
⁵ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.

⁴ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.



Gemeinde Aarburg

Kanton Aargau



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

- § 5 Sondernutzungsplanung
- § 7 Wohnzonen WH, W2A, W2B und W3
- § 8 Wohn-/Gewerbebezonen WG3A und WG 3B
- § 12 Gewerbezone G, Industriezone I
- § 36 Parkplätze

8. Dezember 2015

Vorprüfungsbericht:

11. Juni 2015

Öffentliche Mitwirkung:

27. Oktober bis 25. November 2014

Öffentliche Auflage:

6. Juli bis 4. August 2015

Beschluss Gemeindeversammlung:

27. November 2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-000327 vom: 23. März 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 12. Mai 2016

*Sondernutzungs-
planung*

§ 5

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

² Innerhalb der violett bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

§ 7

*Wohnzonen
WH, W 2A, W 2B
und W 3*

¹ Die Wohnzonen WH, W 2A, W 2B und W 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massage-salons, Erotikmärkte und dgl.

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

§ 5

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

² Innerhalb der violett bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

³ **Innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Aufteilung in sinnvoll abgegrenzte Teilgestaltungspläne zulässig.**

§ 7

¹ Die Wohnzonen WH, W 2A, W 2B und W 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massage-salons, Erotikmärkte und dgl.

² In der Wohnzone W 3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

³ **Die Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone W 3 Kloosmatt Nord bezweckt eine gesamthaft geplante Neuordnung der Bebauung mit einer koordinierten Parkierung und Erschliessung ab dem Fischerweg, einer Öffnung der Grünräume zur Aare hin und einer konzeptionellen Lösung des Lärmschutzes gegenüber der Oltnenstrasse.**

⁴ **Die Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone W 2B Tulpenweg West bezweckt die Abstimmung der Bebauung mit der bestehenden Struktur unter einer angemessenen Erhöhung der Dichte und einer qualitativen Aufwertung der Aussenräume, insbesondere auch im Bezug zum Aareraum. Mittels Bauungskonzept als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie die gemäss Richtplan geforderte Dichte von 60 - 90 E/ha erreicht werden**

*Wohn- / Gewerbe-
zonen WG 3A und
WG 3B*

§ 8

¹ Die Wohn- / Gewerbezone WG 3A und WG 3B sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

² Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

kann. Zu berücksichtigen sind die Lärmemissionen durch das angrenzende Gewerbe.

⁵ Für die Wohnzone W 3 zwischen Oltner- und Dürrbergerstrasse kann der Gemeinderat für Teilbereiche Gestaltungspläne aus Gründen der qualitätsvollen Quartierentwicklung vorschreiben.

§ 8

¹ Die Wohn- / Gewerbezone WG 3A und WG 3B sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

² Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

³ Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

⁴ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

⁵ Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Bereich der Wohn- und Gewerbezone WG 3B zwischen der Feld- und der Oltnerstrasse gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- Im Gestaltungsplan sind die Bereiche für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe so zu konkretisieren, dass gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden, eine hohe Wohnqualität gesichert ist und der Erschliessungsaufwand gering gehalten wird.
- Die Erschliessung für Motorfahrzeuge darf mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher nicht über die Feldstrasse erfolgen.

§ 12

Gewerbezone G,
Industriezone I

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Die Industriezone I ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

Gewerbezone
Schwarzstier

⁴ Innerhalb der Gewerbezone Schwarzstier ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m² - bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehende Fläche - zulässig.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25% der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001).

⁵ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Dabei ist insbesondere auf die Sicht von den wichtigen Blickpunkten und Ortszufahrten bezüglich Festung und Kirche Rücksicht zu nehmen.

⁶ Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Zone für Baumschulen

⁷ Innerhalb der bezeichneten Zone für Baumschulen sind Bauten zulässig, welche für den Betrieb einer Baumschule notwendig sind, z.B. Treibhäuser, Einstell-

§ 12

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. **Innerhalb der Gewerbezone westlich der Feldstrasse dürfen Betriebe bis 1'000 m² anrechenbarer Geschossfläche maximal 2.5 Fahrten Schwerverkehrsaufkommen pro Werktag generieren. Für grössere Betriebe gilt eine anteilmässig höhere Begrenzung.**

² Die Industriezone I ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. **Vorbehalten bleibt Absatz 9.**

⁴ Innerhalb der Gewerbezone Schwarzstier ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m² - bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehende Fläche - zulässig.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25% der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001).

⁵ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Dabei ist insbesondere auf die Sicht von den wichtigen Blickpunkten und Ortszufahrten bezüglich Festung und Kirche Rücksicht zu nehmen.

⁶ Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

⁷ Innerhalb der bezeichneten Zone für Baumschulen sind Bauten zulässig, welche für den Betrieb einer Baumschule notwendig sind, z.B. Treibhäuser, Einstell-

räume für Geräte, Labors im Zusammenhang mit der Pflanzenzucht, Lager- und Verkaufsräume für gärtnerische und forstliche Produkte. Im übrigen gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Gewerbezone G.

Gebiet Oltnerstrasse / SBB-Linie

⁸ Innerhalb der Gewerbezone G zwischen der Oltnerstrasse und der SBB-Linie nördlich "Höchi" sind aufgrund der kritischen Zu- und Wegfahrtsverhältnisse nur Nutzungen zulässig, welche ein geringes Verkehrsaufkommen erzeugen (Ausstellungsflächen, flächenintensive Gewerbe mit geringer Verkehrserzeugung usw.). Der Gemeinderat kann Beschränkungen bezüglich der Parkplätze oder des Anlieferungsverkehrs verfügen, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.

Gebiet westlich der Oltnerstrasse

räume für Geräte, Labors im Zusammenhang mit der Pflanzenzucht, Lager- und Verkaufsräume für gärtnerische und forstliche Produkte. Im übrigen gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Gewerbezone G.

⁸ Innerhalb der Gewerbezone G zwischen der Oltnerstrasse und der SBB-Linie nördlich "Höchi" sind aufgrund der kritischen Zu- und Wegfahrtsverhältnisse nur Nutzungen zulässig, welche ein geringes Verkehrsaufkommen erzeugen (Ausstellungsflächen, flächenintensive Gewerbe mit geringer Verkehrserzeugung usw.). Der Gemeinderat kann Beschränkungen bezüglich der Parkplätze oder des Anlieferungsverkehrs verfügen, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.

⁹ Im Bereich der Gewerbezone westlich der Oltnerstrasse sind ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen bis zu einem Anteil von maximal 30% pro Gebäude zulässig. Der Wohnanteil kann zwischen benachbarten Gebäuden übertragen werden.

Für Parzellen, welche zusätzlich der Wohnzone W 3 zugewiesene Flächen umfassen, kann im Rahmen von Gestaltungsplänen in der Gewerbezone der Wohnanteil pro Gebäude auf 40 % erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Lösung erreicht wird.

Mit dem Gestaltungsplan sind in diesem Bereich folgende Ziele umzusetzen:

- Nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Front gegenüber der Oltnerstrasse
- Konzeptionelle Lärmschutzlösung mit Ausbildung der Gebäudezeile entlang der Oltnerstrasse als Lärmschutzriegel für das dahinter liegende Quartier
- Zweckmässige, so weit möglich und sinnvoll über mehrere Grundstücke koordinierte Erschliessung für den motorisierten Verkehr
- Abstimmung der Bauten und Anlagen auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oltnerstrasse

§ 36

Parkplätze

¹ Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.

Abstellplätze für Zweiräder

² Zum Abstellen von Zweirädern ist bei Wohnbauten ½ Abstellfeld pro Zimmer, bei Arbeitsplätzen ein Feld pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Bei allen anderen Nutzungen sind die einschlägigen VSS-Normen massgebend.

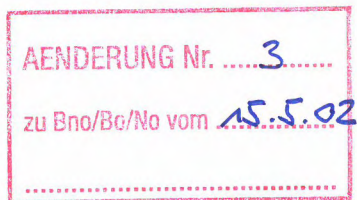
§ 36

¹ Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sind die Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch anzuordnen.

~~² Zum Abstellen von Zweirädern ist bei Wohnbauten ½ Abstellfeld pro Zimmer, bei Arbeitsplätzen ein Feld pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Bei allen anderen Nutzungen sind die einschlägigen VSS-Normen massgebend.~~

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Ergänzung § 5, Sondernutzungsplanung

Vorprüfungsbericht:

8. Dezember 2011

Mitwirkungsbericht:

10. Januar 2012

Öffentliche Auflage:

3. Februar - 5. März 2012

Beschluss Gemeindeversammlung:

15. Juni 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. März 2013

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungs-
planung

§ 5

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

² Innerhalb der violett bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

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

² Innerhalb der violett bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Areal Webi-Ost bezweckt eine gesamtheitliche, städtebaulich hochwertige Überbauungslösung unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage und der Qualitäten der Landschaftskammer zwischen Dorfbach und Mühletych sowie unter Einbezug der als Kulturobjekt geschützten Webi-Villa.

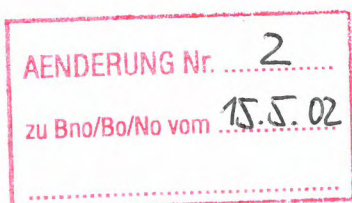
⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans für das Areal Webi Ost sind Gebäudehöhen bis maximal 18.00 m zulässig. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der erforderlichen Parkfelder reduziert werden. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Gegenüber § 43 BauV bzw. der massgebenden VSS-Norm ist eine Reduktion der erforderlichen Parkfelder bis auf 50% des minimalen Gabelwertes zulässig.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Ergänzung § 7^{bis}, Wohnzone W2B Gishalde



Vorprüfungsbericht:	3. Juni 2009
Öffentliche Mitwirkung:	11. Mai - 9. Juni 2010
Öffentliche Auflage:	17. August - 15. September 2010
Beschluss Gemeindeversammlung:	26. November 2010
Bestätigung Urnenabstimmung:	15. Mai 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. August 2011

Der Staatsschreiber:

Rechtskräftige Fassung Bestimmungen Wohnzonen:

(bleibt unverändert, zur Orientierung)

§ 7

Wohnzonen WH,
W2A, W2B und W 3

¹ Die Wohnzonen WH, W2A, W2B und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

Ergänzung:

§ 7^{bis}

Wohnzone W2B
Gishalde

¹ In der Wohnzone W2B Gishalde ist eine Wohnsiedlung zulässig, deren Bauten und Anlagen der Zielsetzung der «2000 Watt-Gesellschaft» entsprechen. Diese soll insbesondere durch eine hohe Energieeffizienz und durch eine Minimierung des Mobilitätsaufwands erreicht werden. Die Beurteilung erfolgt nach dem SIA-Effizienzpfad Energie.

² Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen:

- a) hohe Energieeffizienz; Bauten haben im Minimum dem Minergie-P-Standard zu genügen.
- b) Minimierung des Energieaufwands für Mobilität. Es sind die Zielwerte gemäss sia-Effizienzpfad Energie unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes des Wissens und der Technik anzustreben.
- c) hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität;
- d) dauernde Sicherstellung einer hohen Qualität im Betrieb und Unterhalt der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- e) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume;
- f) Umsetzung Lärmschutzmassnahmen im lärmvorbelasteten Teil des Areals

³ Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.60
- b) Erhöhung der Gebäudehöhe und der Firsthöhe um drei Meter auf 10 m resp. 13 m

Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 3 ABauV.

⁴ Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der gemäss § 25 Abs. 2 ABauV bzw. der massgebenden VSS-Norm erforderlichen Parkfelder bis auf 50% des minimalen Gabelwertes gesenkt werden. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Der Gestaltungsplan enthält die dazu erforderlichen Festlegungen.

⁵ Die Standorte der Parkieranlagen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu bezeichnen. Dabei können auch geeignete Standorte ausserhalb des Planungsperrimeters in das Parkierungskonzept einbezogen werden, sofern deren dauerhafte Benützung gesichert ist.

⁶ Die Wohnzone W2B Gishalde dient ausschliesslich der Realisierung einer Wohnsiedlung im Sinne der Abs. 1 bis 5. Erfolgt der Baubeginn nicht spätestens 8 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§§ 15 und 16 BNO). Der Fristenlauf wird für die Dauer eines allfälligen Beschwerdeverfahrens unterbrochen.

Die Massvorschriften der Zone W2B in § 6 BNO bleiben unverändert.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Ergänzungen § 6 und § 12^{bis} Spezialzone Bahnhof West

AENDERUNG Nr. <u>1</u>
zu Bno/Bo/No vom <u>18.5.02</u>

Vorprüfungsbericht:	5. August 2010
Öffentliche Mitwirkung:	11. Mai - 9. Juni 2010
Öffentliche Auflage:	17. August - 15. September 2010
Beschluss Gemeindeversammlung:	26. November 2010

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. August 2011

Der Staatsschreiber:

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone WH	0.35	---	7.00	10.00	4.00	7.00	24.00	---	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 2A	0.40	---	7.00	10.00	4.00	7.00	24.00	---	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 2B	0.50	---	7.00	10.00	4.00	7.00	30.00	24.00	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	---	10.00	13.00	5.00	9.00	60.00	24.00	II ¹⁾	§ 7
Wohn- / Gewerbezone WG 3A	0.60 (0.40 ²⁾)	25%	10.00	13.00	4.00	9.00	60.00	24.00	III	§ 8
Wohn- / Gewerbezone WG 3B	1.00 (0.60 ²⁾)	20%	10.00	13.00	4.00	9.00	60.00	24.00	III	§ 8
Kernzone K	---	---	10.00	13.00	3)	3)	---	---	III	§ 9
Altstadtzone A	---	---	3)	3)	3)	3)	---	---	III	§ 10/11
Gewerbezone G	---	15%	14.00 ⁴⁾	---	3)	---	---	---	III	§ 12
Industriezone I	---	10%	14.00 ⁴⁾	---	3)	---	---	---	IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	---	3)	3)	3)	---	---	---	II/III	§ 13
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 14

¹⁾ In den im Nutzungsplan Siedlung bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.

²⁾ Für Wohnanteil

³⁾ Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

⁴⁾ Richtwerte

² Mit Ausnahme der Wohnzone WH und der Altstadtzone ist in allen Zonen sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Entwurf neue Fassung (Genehmigungsinhalt)

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone WH	0.35	---	7.00	10.00	4.00	7.00	24.00	---	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 2A	0.40	---	7.00	10.00	4.00	7.00	24.00	---	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 2B	0.50	---	7.00	10.00	4.00	7.00	30.00	24.00	II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W 3	0.60	---	10.00	13.00	5.00	9.00	60.00	24.00	II ¹⁾	§ 7
Wohn- / Gewerbezone WG 3A	0.60 (0.40 ²⁾)	25%	10.00	13.00	4.00	9.00	60.00	24.00	III	§ 8
Wohn- / Gewerbezone WG 3B	1.00 (0.60 ²⁾)	20%	10.00	13.00	4.00	9.00	60.00	24.00	III	§ 8
Kernzone K	---	---	10.00	13.00	3)	3)	---	---	III	§ 9
Altstadtzone A	---	---	3)	3)	3)	3)	---	---	III	§ 10/11
Gewerbezone G	---	15%	14.00 ⁴⁾	---	3)	---	---	---	III	§ 12
Industriezone I	---	10%	14.00 ⁴⁾	---	3)	---	---	---	IV	§ 12
Spezialzone Bahnhof West	---	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 12_{bis}
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	---	3)	3)	3)	---	---	---	II/III	§ 13
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 14

¹⁾ In den im Nutzungsplan Siedlung bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.

²⁾ Für Wohnanteil

³⁾ Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

⁴⁾ Richtwerte

² Mit Ausnahme der Wohnzone WH und der Altstadtzone ist in allen Zonen sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Entwurf neue Fassung (ganzer § neu, Genehmigungsinhalt)

§ 12_{bis}

Spezialzone Bahnhof West

¹ Die Spezialzone Bahnhof West dient der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs westlich des Bahnhofs. Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.

² Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt für den Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse 7'000 m², für den Bereich nordöstlich der Bahnhofstrasse 10'000 m².

³ Im Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse sind maximal 900 m², nordöstlich der Bahnhofstrasse maximal 1'500 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Pro Geschäft ist die Nettoverkaufsfläche auf je 500 m² beschränkt.

⁴ Nordöstlich der Bahnhofstrasse ist ein Wohnanteil von minimal 30% der BGF einzuhalten. Im südwestlichen Teil ist kein Pflichtwohnanteil vorgeschrieben.

⁵ Alle übrigen Festlegungen betr. Stellung der Bauten, Höhen, Erschliessung und Parkierung, Nutzung und Gestaltung der Freiflächen sowie Lärmschutz sind mit dem Ziel einer attraktiven, spezifisch in die ortsbauliche Situation eingepassten und auf die Bedürfnisse der kombinierten Mobilität abgestimmten Überbauung in einem Gestaltungsplan zu treffen.

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr. <u>5</u> vom <u>6.4.16</u>
AENDERUNG Nr. <u>1+2</u> vom <u>17.8.2011</u>

AENDERUNG Nr. <u>3</u> vom <u>6.3.13</u>

AENDERUNG Nr. <u>4</u> vom <u>23.3.16</u>
--

Vorprüfungsbericht vom: 30. Januar 2001

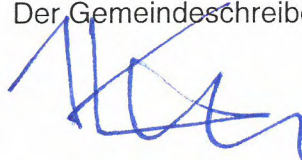
Öffentliche Auflage vom: 22. Februar - 23. März 2001

Beschluss Gemeindeversammlung: 21. Juni 2001

Der Gemeindeammann:



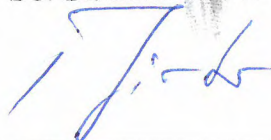
Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
mit Änderungen / Auflagen
Aarau, den 15. Mai 2002

Der Staatsschreiber



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Übergeordnetes Recht	3
2. Raumplanung	
§ 3 Kommunale Pläne, Inventare	3
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	3
§ 5 Sondernutzungsplanung	4
3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 6 Bauzonen (inkl. Masstabelle)	4
§ 7 Wohnzonen WH, W2A, W2B und W3	5
§ 8 Wohn- / Gewerbezone WG3A und WG3B	5
§ 9 Kernzone K	5
§ 10 Altstadtzone A, Grundsätze	5
§ 11 Altstadtzone A, Bauregeln	6
§ 12 Gewerbezone G, Industriezone I, Zone für Baumschulen	6
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	7
§ 14 Grünzone GR	7
3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes	
§ 15 Landwirtschaftszone L	8
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
3.3 Schutzzonen	
§ 17 Naturschutzzone Wald	8
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 18 Spezialzonen Spiegelberg und Steinbille	9
§ 19 Landschaftsschutzzone	9
§ 20 Schutzzone Wässermatten	10
3.5 Schutzobjekte	
§ 21 Naturobjekte; Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen; Einzelbäume, Baumgruppen, Parkanlagen; Hochstammobstgärten; Waldränder; Magerstandorte; Woog	10
§ 22 Uferschutzstreifen	11
§ 23 Kulturobjekte; Archäologische Interessegebiete	11

4. Definitionen	
§ 24 Gewerbe	12
§ 25 Ausnützung	12
§ 26 Mehrlängenzuschlag	12
§ 27 Grenz- und Gebäudeabstand	12
§ 28 Abgrabungen	13
§ 29 Arealüberbauungen	13
5. Bauvorschriften	
5.1 Baureife, Erschliessung	
§ 30 Benennung; Privatstrassen; Benützung von Privateigentum	13
5.2 Technische Bauvorschriften	
§ 31 Allgemeine Anforderungen	14
§ 32 Energiesparmassnahmen	14
§ 33 Ausrichtung der Wohnungen	14
§ 34 Raummasse; Nebenräume in Mehrfamilienhäusern; Entsorgung	14
§ 35 Spielplätze	15
§ 36 Parkplätze, Abstellplätze für Zweiräder	15
6. Schutzvorschriften	
§ 37 Ortsbildgestaltung	16
§ 38 Umgebungsgestaltung	16
§ 39 Einwirkungen	17
§ 40 Lärmschutz	17
7. Vollzug und Verfahren	
§ 41 Zuständigkeit	17
§ 42 Gebührenreglement	17
§ 43 Vollzugsrichtlinien	18
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts; Anwendung auf hängige Baugesuche	18
Anhang: Liste der Kulturobjekte	19

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Kommunale Pläne

¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Der Gemeinderat kann weitere Grundlagen- und Richtpläne zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümerverbindlich.

Inventare

³ Natur- und Landschaftsinventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt werden.

§ 4

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

- 1) In den im Nutzungsplan Siedlung bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.
- 2) Für Wohnanteil
- 3) Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.
- 4) Richtwerte

² Mit Ausnahme der Wohnzone WH und der Altstadtzone ist in allen Zonen sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

§ 7

Wohnzonen
WH, W2A, W2B und
W 3

¹ Die Wohnzonen WH, W2A, W2B und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.

§ 8

Wohn- / Gewerbe-
zonen WG 3A und
WG 3B

¹ Die Wohn- / Gewerbezone WG 3A und WG 3B sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

² Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

³ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

§ 9

Kernzone K

In der Kernzone sind Bauten für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dabei ist besonders auf eine sinnvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Durchmischung der Nutzungen zu achten. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

§ 10

Altstadtzone A,
Grundsätze

¹ Die Altstadt ist in ihrem Bestand und ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten und zu erneuern.

² Die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe und Wohnungen ist zu erhalten resp. wieder herzustellen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.

³ Jedes Bauvorhaben ist aus seiner spezifischen Situation heraus zu behandeln.

§ 11

Altstadtzone A,
Bauregeln

¹ Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so instandzuhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist. Die Vernachlässigung der Unterhaltungspflicht begründet keine Abbruchbewilligung. Kommt der Eigentümer dieser Pflicht nicht nach, ist der Gemeinderat zur Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers berechtigt.

² Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das Stadtbild einfügen. In der Regel gilt die geschlossene Bauweise

³ Neu- oder Umbauten dürfen in der Regel nur unter Einhaltung des bestehenden Gebäudeumrisses sowie der vorhandenen Geschosshöhe erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten darf nur erfolgen, wenn zwingende Gründe vorliegen. Er setzt ein bewilligtes Neubauprojekt sowie dessen gesicherte Finanzierung voraus.

⁵ Ergänzende Bestimmungen bezüglich der Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen werden in einem Reglement für das Bauen in der Altstadt festgelegt.

⁶ Bauherren und Projektverfassern wird empfohlen, sich vor der Projektierung von Um-, Neubauten oder Renovationen in der Altstadtzone mit der Bauverwaltung zwecks Abklärung der Randbedingungen in Verbindung zu setzen.

§ 12

Gewerbezone G,
Industriezone I

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Die Industriezone I ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

Gewerbezone
Schwarzstier

⁴ Innerhalb der Gewerbezone Schwarzstier ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m² - bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehende Fläche - zulässig. ~~Voraussetzung dafür ist eine verkehrstechnisch einwandfreie Lösung und die Einhaltung der massgebenden Umweltschutznormen.~~

§ 12 Abs. 4, BNO, letzter Satz,: neuer Text:

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001).

⁵ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Dabei ist insbesondere auf die Sicht von den wichtigen Blickpunkten und Ortszufahrten bezüglich Festung und Kirche Rücksicht zu nehmen.

⁶ Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Zone für Baumschulen

⁷ Innerhalb der bezeichneten Zone für Baumschulen sind Bauten zulässig, welche für den Betrieb einer Baumschule notwendig sind, z.B. Treibhäuser, Einstellräume für Geräte, Labors im Zusammenhang mit der Pflanzenzucht, Lager- und Verkaufsräume für gärtnerische und forstliche Produkte. Im übrigen gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Gewerbezone G.

Gebiet Oltnerstrasse / SBB-Linie

⁸ Innerhalb der Gewerbezone G zwischen der Oltnerstrasse und der SBB-Linie nördlich "Höchi" sind aufgrund der kritischen Zu- und Verkehrsverhältnisse nur Nutzungen zulässig, welche ein geringes Verkehrsaufkommen erzeugen (Ausstellungsflächen, flächenintensive Gewerbe mit geringer Verkehrserzeugung usw.). Der Gemeinderat kann Beschränkungen bezüglich der Parkplätze oder des Anlieferungsverkehrs verfügen, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten, welche öffentlichen Interessen dienen, bestimmt. Die generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale sowie deren Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Bauzonenplan eingetragen.

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

§ 14

Grünzone GR

¹ Die Grünzone GR ist aus Gründen des Landschaftsschutzes und als Erholungsgebiet von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Hochbauten und Anlagen freizuhalten.

² Der Gehölzbestand der Grünzone am Aareufer ist zu erhalten. Natürlich abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 15

Landwirtschaftszone
L

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Austockung bestimmt.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 16

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude ist eine Gebäudehöhe von maximal 7.00 m zulässig. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Sport- und Freizeitaktivitäten, welche die Tier- und Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigen, wie z.B. ein Einzeltouren übersteigender organisierter Klettersport, sind untersagt.

² In den Gebieten Sälihalde und Amtshölzli sind die natürlichen Wuchsbedingungen zu erhalten und ist eine Bewirtschaftung mit einheimischen Baumarten zu fördern.

³ Der Tiefelach-Weiher und seine Umgebung sind als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und der Wald in diesem Bereich periodisch auszulichten. Der Weiher ist in seiner Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen.

⁴ Die Festung Aarburg als Wahrzeichen des Städtchens und der ganzen Region ist in ihrer Gesamtheit zu pflegen und aus der näheren und weiteren Umgebung gut sichtbar zu halten. Dies bedingt eine entsprechende Pflege und einen dauernden Unterhalt des zugehörigen Waldes. Innerhalb dieser Fläche ist der Bereich der Felswand beim Pfadiheim ein besonders wertvoller Lebensraum für Pflanzen, Vögel, Reptilien und Insekten.

⁵ Detailliertere Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Spezialzone
Spiegelberg

¹ Für die der Wohnzone WH überlagerte Spezialzone Spiegelberg gelten gegenüber der Grundnutzung der Zone WH zur Sicherung des Aussichtspunktes Spiegelberg die folgenden abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen: Maximale Gebäudehöhe 4.00 m; maximale Firsthöhe: 7.50 m; Firstrichtung giebelständig zum Hang resp. von Nordosten nach Südwesten.

Spezialzone
Steinbille

² Neubauten oder grössere Umbauten innerhalb der Spezialzone Steinbille sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, welcher den ganzen Perimeter umfassen muss. Er bezweckt den Schutz der Parkanlage und ihres Pflanzen- und Baumbestandes sowie eine möglichst gut integrierte, schonende bauliche Nutzung des Areals. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Ausnützungsumlagerungen innerhalb der Spezialzone sind im Interesse der partiellen Freihaltung bestimmter Flächen und des Schutzes schöner Baum- und Buschgruppen möglich und erwünscht.

§ 19

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 15 Abs. 1.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 20

Schutzzone
Wässermatten

¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte Schutzzone Wässermatten dient der Erhaltung eines kulturhistorisch bedeutsamen und ehemals in der Region stark verbreiteten Landschaftselementes. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, welche nicht der Bewässerung der Wiesen dienen, sind verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang gewährleistet..

² Die Wasserkanäle, Pritschen, Wuhre, Uferbestockungen und Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, die Hecken entlang der ursprünglichen und bestehenden Kanäle mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.

³ Im übrigen bestimmt sich die zulässige Grundnutzung nach § 15 Abs.1 BNO.

3.5. Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte,
Allgemeines

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt.

Hecken, Feldgehölze,
Uferbestockungen

² Die in den Nutzungsplänen bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

Einzelbäume,
Baumgruppen,
Parkanlagen

³ Die in den Nutzungsplänen bezeichneten, markanten Einzelbäume oder Baumgruppen dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Die Parkanlagen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.

Hochstamm-
Obstgärten

⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstamm-Obstgärten prägen das Landschaftsbild wesentlich mit. Die entsprechenden Bestände sind daher zu erhalten, abgehende Bäume zu ersetzen. Die Gemeinde kann Beiträge an den Unterhalt und allfällige Neuanpflanzungen leisten.

Waldränder

⁵ Bei der Pflege und Verjüngung der Waldränder ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum anzustreben.

Magerstandorte

⁶ Die extensiv genutzte Magerwiese zwischen Schützenhaus und Scheibenstand weist einen besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tierbestand auf. Zulässig ist die Nutzung als Heuwiese (zweimaliger Schnitt, erster Schnitt ab Mitte Juni, verboten sind hingegen Düngung, Bewässerung und Beweidung).

Der Trockenstandort beim Schulhaus Höchi ist in Kombination mit dem anschliessenden Weiher als Schulbiotop zu entwickeln und als Magerwiese zu pflegen.

Woog

⁷ Die Aarewaage ("Woog") mit ihrem Zu- und Abfluss ist ein Naturobjekt von nationaler Bedeutung und ungeschmälert zu erhalten. Das Flussbett, die anschliessenden Felsen sowie die speziellen Strömungsverhältnisse oberhalb der Woog bis zur Einmündung der Wigger dürfen nicht verändert werden.

§ 22

Uferschutzstreifen

¹ Entlang der Aare und der Wigger umfasst der Uferschutzstreifen die *gesamte Breite der* Ufervegetation, mindestens aber einen Streifen von 5.00 m ab Gewässergrenze. Entlang der Bäche umfasst er in den bezeichneten Bereichen einen Streifen von beidseits je 3.00 m ab Gewässergrenze, gemessen bei mittlerem Sommerwasserstand.

² Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen oder notwendiger Erschliessungsanlagen innerhalb des Uferschutzstreifens untersagt, ebenso das Pflügen, Beweiden sowie die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

§ 23

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und in einem Anhang zur BNO aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

² Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

Archäologische
Interessengebiete

³ Die archäologischen Interessengebiete bezeichnen die Bereiche mit den bis heute bekannten archäologischen Fundstellen und werden in den Nutzungsplänen festgehalten. Geplante Grabarbeiten im Bereich der archäologischen Interessengebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

4. Definitionen

§ 24

Gewerbe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- 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 als übermässig störend.

§ 25

Ausnützungszuschläge

¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht eingerechnet.

² Für unbeheizte, mehrheitlich verglaste Zwischenklimazonen (Wintergärten, Balkonverglasungen usw.) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt, welcher deren effektiven Grundfläche, maximal jedoch 15 m² pro Wohneinheit entspricht.

§ 26

Mehrlängenzuschlag

Wird in Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen eine Gebäudelänge von 24 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

§ 27

Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilichen Schutzabstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 40 BNO einholen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

³ Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Den Grenzabstand gegenüber der Grünzone Aareufer bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.

§ 28

Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss das Mass der gemäss BNO zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert werden.

§ 29

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WH, W2A, W2B, W3, WG3A sowie WG3B zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 3'000 m².

² In den Zonen WH und W2A sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 2.50 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

³ Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die maximale Ausnützungsziffer um 15% erhöht werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 30

Benennung

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

Privatstrassen

² Von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

Benützung von Privateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 31

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 32

Energiesparmassnahmen

¹ Einzelfeuerungsanlagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² 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.

§ 33

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.

§ 34

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe:

min. 2.30 m, bei Dachgeschossen auf min. 1/2 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe

Raumgrössen:

Wohn- und Schlafräume

min. 10 m²

Küchen

min. 6 m²

Wohnräume in Einzimmerwohnungen

min. 22 m²

Fensterfläche

min. 1/10 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe, wenigstens aber 0.80 m². Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern ² Mehrfamilienhäuser haben über folgende, individuell nutzbaren Abstellräume zu verfügen: Pro Wohnung: 4 m² für Einzimmerwohnungen, für jedes zusätzliche Zimmer 1 m². Für Velos, Kinderwagen und dergleichen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume vorzusehen.

Entsorgung ³ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.

§ 35

Spielplätze

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 36

Parkplätze

¹ Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.

Abstellplätze für Zweiräder ² Zum Abstellen von Zweirädern ist bei Wohnbauten ½ Abstellfeld pro Zimmer, bei Arbeitsplätzen ein Feld pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Bei allen anderen Nutzungen sind die einschlägigen VSS-Normen massgebend.

6. Schutzvorschriften

§ 37

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung im Strassenraum, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.

² Besonders zu beachten sind die Auswirkungen von Neu- und Umbauten auf folgende, das Ortsbild und städtebauliche Grundmuster entscheidend prägende Elemente:

a) Bauliche Elemente:

- Festung mit Kirche und Pfarrhaus
- Städtlireihen (alte Post bis Hausmattweg, Bärengasse bis Kronenrain)
- Inselquartier beidseitig Torgasse
- Dammauer, Känzeli und Brücke

b) Silhouette der Festung und der Kirche: Freihalten von Beeinträchtigungen aller Art und Erhalten möglichst freier Sichtverbindungen darauf

c) Beläge von Verkehrsflächen (Strassen, Plätze, Gebäudevorplätze), wobei insbesondere bestehende Pflasterungen erhalten bleiben sollen.

³ Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 38

Umgebungsgestaltung

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

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 39

Einwirkungen

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

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

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 40

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung von 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, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren**§ 41**

Zuständigkeit

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

² Die Bewilligung von Bauvorhaben, welche weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, kann der Gemeinderat an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement

§ 42

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

§ 43

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung**§ 44**

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan von 12. September 1989
- b) der Nutzungsplan Kulturland vom 7. Juni 1990
- c) die Bauordnung vom 12. September 1989
- d) die Nutzungsordnung Kulturland vom 7. Juni 1990

Liste der Kulturobjekte

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

- 1 Schloss und Festung, Festungshügel
- 2 Ehemalige Richtstätte, Chlos, Nähe Signalstein 8
- 3 Brunnen 1660, Stadtplatz
- 4 Reformierte Pfarrkirche 1842, (Äusseres), Sporn des Festungshügels
- 5 Reformiertes Pfarrhaus, 1726, mit ehem. Stadttor, Kirchgasse 1
- 6 Rathaus, 1828, (Platzfassade, Treppe und Dach), Städtchen 37
- 7 Scheurmann-Haus, 1750, (heute Heimatmuseum), Städtchen 35
- 8 Gasthof „Zur alten Post“, Städtchen 1, 3, 5
- 9 Gasthof „Bären“, 1841, (Platzfassade, Dach, Theatersaal 1. OG), Städtchen 16
- 10 Doppelhaus Hofmatt, um 1790, Hofmattstrasse 22, 24
- 11 Alte Mühle, 1731, Mühlegasse 2
- 12 Stadtmauerstück, 13. Jh. zwischen Kurthaus und Haus „im Winkel“

Kommunale Kulturobjekte (§ 23 BNO)

- 20 Altstadt mit zur Kernzone gehörigem Teil der Vorstadt
- 21 Hofmatt-Schulhaus, 1903/04, Landhausstrasse 12
- 22 Städtli-Turnhalle, 1889, Oltnerstrasse 22
- 23 „Wäbi“-Villa, 1834-35, Weberstrasse 3
- 24 Alte Spinnerei, um 1825/30, Weberstrasse
- 25 Villa Steiner und Park, 1882, Steinbillenstrasse 5
- 26 Villa Scheurmann, um 1910, Steinbillenstrasse 15
- 27 Wohnhaus, 1924, Steinrain 19
- 28 Wohnhaus, um 1800, Landhausstrasse 25
- 29 Wohnhaus, um 1800, Hofmattstrasse 4
- 30 Villa Hagnauer, 1806/1922, Hofmattstrasse 9
- 31 Ehem. Bauernhaus, sp. 18. Jh. Hofmattstrasse 18
- 32 Gasthof „Falken“ mit Wirtshausschild, 1843, Bahnhofstrasse 12
- 34 Wohnhaus, um 1800, Steinrain 6
- 35 Doppelwohnhaus, fr. 19. Jh. Bahnhofstrasse 39, 41
- 36 Doppelwohnhaus (Kath. Pfarrhaus und Villa Geiser), um 1840/50, Bahnhofstrasse 51, 53
- 37 Wohnhaus, vor 1805? Sägestrasse 1
- 38 Wohnhaus, 19 Jh. Sägestrasse 9
- 39 Spätgotisches Wohnhaus („Zollhüslä“), 17 Jh.? Sägestrasse 10
- 40 Wohnhaus, um 1800, Sägestrasse 17
- 41 Wohnhaus, um 1900, Oltnerstrasse 90
- 42 Wohnhaus („Landhaus“), 17. Jh.? Landhausstrasse 8
Wohnhaus („Landhaus“), 17. Jh.? Färbeweg 2

- 43 Wohnhaus, 18. Jh.? Landhausstrasse 4
Wohnhaus, um 1800? Landhausstrasse 6
Wohnhaus, 19. Jh. Färbeweg 4
- 44 Bauernhaus, 19. Jh. Paradieslistrasse 12
- 50 Vorstadtbrunnen, 1782, Vorstadt, Centralplatz
- 51 Brunnen beim ehem. Töchterinstitut, 19. Jh. Bahnhofstrasse 53
- 52 Brunnen beim Katholischen Pfarrhaus, 19. Jh. Bahnhostrasse 51
- 53 Landhausbrunnen, nach 1903, Landhausplatz
- 54 Brunnen bei der Badi, 1856? bei der Badeanstalt Aarburg
- 55 Sandbrunnen, Sälihalde (Waldparzelle 1)
- 56 Klosbrunnen, Chlos
- 60 Weinkeller, 18.Jh. Landhausstrasse
- 61 Steinbrücke über SBB-Linie, 1856, Steinrain
- 62 Kandelaber, um 1900, Landhausplatz
- 63 Wetterstation, 1911, Damm
- 64 Kanal und Mühlewuhr, Mühlegasse
- 65 Grenzsteine (10 Stück), Gemeindegrenze
- 66 Aarebrücke, 1912 (1968 saniert)
- 67 Historisches Wegstück der Strecke Olten-Aarburg inkl. Stützmauer (IVS: AG 38.1.2)
- 68 Historisches Wegstück der Strecke Olten-Aarburg (IVS: AG 38.1.1)
- 69 Historisches Wegstück der Strecke Olten-Aarburg (IVS: AG 38.1.2)



Reglement für das Bauen in der Altstadt

gemäss § 11 BNO

Vorprüfungsbericht vom: 30. Januar 2001

Öffentliche Auflage vom: 22. Februar - 23. März 2001

Beschluss Gemeindeversammlung: 21. Juni 2001

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Mai 2002

Der Staatsschreiber:

§ 1

Zweck

Das Reglement für das Bauen in der Altstadt regelt in Ergänzung zu den §§ 10 und 11 der Bau- und Nutzungsordnung die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in der Altstadtzone.

§ 2

Nutzungsart
Nutzungsanteile

¹ In den Gebäuden der Altstadtzone sind die Erdgeschoss-Nutzflächen in der Regel Geschäftsnutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés, Klein-gewerben und Büros vorbehalten.

² Die Nutzflächen ab dem 2. Obergeschoss sind dem Wohnen vorbehalten.

³ Abweichungen von den Regelungen der Absätze 1 und 2 sind möglich:

- bei öffentlichen Bauten
- bei Hotel und Pensionen
- bei Versammlungsräumen, Kinos und Theatern.
- wenn der Eigentümer des Gebäudes zugleich Inhaber eines Kleinbetriebes in diesem Gebäude ist und für die Weiterführung seines Betriebes dringend zusätzlich Geschossflächen benötigt.
- wenn der Inhaber eines Kleinbetriebes gleichzeitig im selben Gebäude wohnt.

§ 3

Gebäudehöhe

¹ Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind beizubehalten. Veränderungen können nur bei störungsfreier Einpassung in das Altstadt- und Strassenbild und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bewilligt werden.

Trauf- und Firstlinien

² Die Trauf- und Firstlinien dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.

§ 4

Kleinbauten

Kleinbauten sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen keine öffentlich zugänglichen Strassen-, Weg- oder Platzflächen belegen, müssen sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen und dürfen die Belichtungsverhältnisse benachbarter Wohn- und Arbeitsräume nicht beeinträchtigen.

§ 5

Dachgestaltung

¹ Die historischen Dachformen, welche die Eigenart der Altstadt wesentlich mitbestimmen, sind zu erhalten und bei Um- und Neubauten wieder zu erstellen.

Dachneigung

² Die vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten.

Bedachung	³ Die Dächer müssen mit naturrohen oder engobierten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden. Bei verschiedener Tönung soll auf unregelmässige Verteilung geachtet werden. Beim Einbau von Dachlukarnen müssen gleiche Ziegel wie beim bestehenden Dach verwendet werden.
Ausnahmen	⁴ Ausnahmen können gemacht werden bei der bergseitigen Reihe der Bärengasse und bei den Gebäuden ausserhalb der Stadtmauer, wenn alle benachbarten Gebäude ebenfalls keine Biberschwanzdächer tragen.
Glaseinsätze	⁵ Glaseinsätze zur zusätzlichen Beleuchtung der Dachgeschosse sind in Form von einzelnen Glasziegelgruppen (max. 6 Ziegel) zulässig.
Dachflächenfenster	⁶ Pro Dachseite ist eine Ausstiegs Luke von maximal 0.25 m ² Fläche zulässig. Weitere Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

§ 6

Dachräume, Grundsatz	¹ Der Einbau von Wohn- und Büroräumen ist in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Darüber liegende Geschosse dürfen nur dann für solche Zwecke ausgebaut werden, wenn eine genügende natürliche Belichtung unter Berücksichtigung der Vorschriften gemäss §§ 5 und 7 und einer gestalterisch guten Gesamtwirkung möglich ist.
Fensterfläche	² Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in Neubauten soll mindestens 1/15 der Bodenfläche, in Altbauten im Minimum jedoch 0.80 m ² betragen.

§ 7

Dachaufbauten, Grundsatz	¹ Dachaufbauten sind in der Regel nur im ersten Dachgeschoss in Form von Lukarnen, mit Sattel- oder Walmdach möglich. Diese können bewilligt werden, wenn sie sich hinsichtlich Abmessungen und Proportionen in die historische Dachlandschaft einpassen.
Abmessungen Abstände	² Lukarnen dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen; die Breite der einzelnen Lukarnen muss unter 2 m bleiben. Gegenüber den angrenzenden Gebäuden muss ein angemessener (mindestens 1 m) Abstand eingehalten werden. Der First der Lukarne muss, (senkrecht gemessen), mindestens 1.00 m tiefer liegen als der Gebäudefirst.
Gestaltung	³ Die Lukarnen dürfen seitlich nicht mit Fenstern versehen werden. Die Seitenwände sind in dunkler Tönung zu halten.
Übrige Aufbauten	⁴ Andere Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Dachterrassen sowie Dach-einschnitte sind nicht gestattet.
Blecheinfassungen	⁵ Blecharbeiten müssen in Kupfer oder dachfarbig ausgeführt werden.
Entlüftungskamine Rauchkamine	⁶ Entlüftungs- und Rauchkamine müssen dem Altstadtbild angepasst werden.

§ 8

Energiegewinnungs- anlagen	Energiegewinnungsanlagen dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.
-------------------------------	--

§ 9

Antennen

Bei Baugesuchen kann das Entfernen bestehender Aussen- und Parabolantennen sowie sichtbarer Kabel verlangt werden.

§ 10

Fassadengestaltung,
Grundsatz

¹ Die Fassaden müssen sich durch Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Stadtbild einordnen. Die historische Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein.

Rückwärtige
Fassaden

² Diese sind bezüglich Gestaltung grundsätzlich den Strassenfassaden gleichgestellt. Wenn die Massstäblichkeit gewahrt wird, kann der Gemeinderat über begründete Abweichungen gegenüber der Bauordnung entscheiden.

Fassadenbreite

³ Die durch die ursprüngliche Parzellierung und das Brandmauersystem bestimmte Struktur der Häuserzeilen ist bei allfälligen Ersatzbauten beizubehalten und muss in der Fassadengestaltung ablesbar sein.

Fassadenaufteilung

⁴ Bei der Aufteilung der Fassaden soll das Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen gegenüber den historischen Vorbildern nicht verändert werden.

Historisch wertvolle
Gebäudeteile

⁵ Die Entfernung oder Veränderung historisch wertvoller Gebäudeteile wie Türen, Lauben, Fenstereinfassungen usw., ist nicht gestattet.

Lauben
An- und Vorbauten

⁶ Lauben dürfen nur im Sinne von historischen Vorbildern neu erstellt werden. Sonstige An- und Vorbauten sind in der Altstadtzone nicht zugelassen.

Aussentreppen

⁷ Aussentreppen von der Strasse zum Erdgeschoss dürfen höchstens 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die Treppengeländer sind durchbrochen zu gestalten. Es dürfen dabei keine Kunststoffe verwendet werden.

§ 11

Haustüren

¹ Haustüren sind als massive Holztüren auszubilden. Sind Glaseinsätze aus Belichtungsgründen notwendig, sind sie nach Möglichkeit über der Tür anzubringen. Für Ladengeschäfte und dgl. kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Fensterleibungen

² Fenster dürfen nicht fassadenbündig angeschlagen werden, ausgenommen Vorfenster. Eine möglichst grosse Leibungstiefe soll sichtbar bleiben.

Fenstereinfassungen

³ In der Regel sind Stein-Einfassungen von angemessener Breite zu verwenden. Bei verputzten Fenstereinfassungen sind diese gegenüber der Fassade farblich abzugrenzen.

Fenstersprossen

⁴ Die Fenster sind durch Fenstersprossen zu unterteilen. Die Proportionen müssen den historischen Vorbildern entsprechen. Künstliche Fenstersprossen (Attrappen) sind aussenseitig und flügelrahmenbündig anzubringen.

§ 12

Materialien, Farben Grundsatz	¹ Materialwahl, Putzstruktur und Farbgebung haben der historischen Bauweise und dem Stadtbild zu entsprechen.
Materialien	² Für sichtbare Natursteinpartien sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Eternit, Kunststoffe und Metalle dürfen zur Fassadenverkleidung nicht verwendet werden. Spenglerarbeiten sind in Kupfer auszuführen oder in ähnlicher Farbe zu gestalten.
Oberflächenbehandlung	³ Massive Fassaden sind zu verputzen, falls nicht historische Riegelkonstruktionen oder Bruchsteinmauerwerk gezeigt werden können.
Fenster	⁴ Fenster sind in der Regel in Holz auszuführen.
Fensterläden	⁵ Grundsätzlich werden Holzfensterläden verlangt. Früher entfernte Fensterläden sind auf Verlangen des Gemeinderates wieder anzubringen.
Farbgebung	⁶ Der Gemeinderat kann Farbstudien verlangen. Für die definitive Farbwahl sind Muster in angemessener Grösse anzubringen.

§ 13

Malereien, Skulpturen	¹ Schmuck von künstlerischem oder historischem Wert ist zu erhalten.
Neue Darstellung	² Bildliche Darstellungen, wie Wandmalereien und dergleichen, sind auf das Gesamtbild abzustimmen und sind bewilligungspflichtig.

§ 14

Schaufenster, Grundsatz	¹ Grösse und Gestaltung von Schaufenstern müssen dem Strassenbild und dem Charakter des Hauses entsprechen.
Lage	² Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss und nur auf einem Sockel erstellt werden. Sie dürfen nicht fassadenbündig sein.
Breite Schaufensteranlagen	³ Breite Schaufensteranlagen sind durch fassadenbündige, massive Mauerpfeiler zu unterteilen. Die Erdgeschossfassaden müssen seitwärts einen markanten Wandstreifen aufweisen.
Material	⁴ Auf die Materialwahl für Schaufenster und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.
Sonnenstoren	⁵ Sonnenstoren müssen, wenn es die Verhältnisse erlauben, fassadenbündig versenkbar sein; sie dürfen keine grellen Farben aufweisen.

§ 15

Reklamen, Grundsatz	¹ Permanente Aussenreklamen wie Schilder, Firmen- und Hinweistafeln, Schaukästen, Aufschriften, Bemalungen, Signete, Beleuchtungen, Fensteraufschriften, Flaggen, Transparente und dergleichen sind bewilligungspflichtig und dürfen das Stadt- und Strassenbild nicht stören.
Lichtreklamen Leuchtreklamen	² Nicht zulässig sind Leuchtreklamen von mehr als 0.5 m ² pro Fassade (gesamtes Aussenmass) sowie blinkende oder akustisch wirkende Reklamen.

- ³ Auf Verlangen sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens massstäbliche und farbrichtige Entwürfe vorzulegen.
- Automaten ⁴ Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht an Aussenfassaden aufgestellt werden.
- Briefkästen ⁵ Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen und in Material und Farbe der Fassade anzupassen. Sie dürfen nicht an Pfeilern angebracht werden.

§ 16

- Freiflächen,
Pflästerungen ¹ Bestehende Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone sind möglichst zu erhalten, ebenso vorhandene Pflästerungen.
- Baumschutz ² Bestehende Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und falls erforderlich zu erneuern. Im Rahmen eines Grünkonzeptes für die Altstadt können weitere Auflagen bezüglich einer gezielten Anpassung des Baumbestandes gemacht werden.
- Parkierung ³ Wo Parkierungsanlagen das Stadtbild oder die Umgebung wertvoller Einzelbauten wesentlich beeinträchtigen, kann eine Reduktion oder ein Verbot verfügt werden.