



Kanton Aargau
Gemeinde Würenlingen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 13.10. - 11.11.2014

Vorprüfungsbericht vom: 25.08.2015

Öffentliche Auflage vom: 02.11.-01.12.2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 17.06.2016

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinderat



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RFB Nr. 2016-001462 vom: 30. November 2016

im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 30. Januar 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU

BVURO: 10.144-1

Inhaltsverzeichnis

1. Teil	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2. Teil	Raumplanung	6
§ 3	Planungsgrundsätze	6
§ 4	Nutzungspläne Siedlung und Kulturland	7
§ 5	Sondernutzungsplanung	7
§ 6	Weitere Planungsinstrumente	7
§ 7	Mehrwertausgleich	8
3. Teil	Zonenvorschriften	8
§ 8	Bauzonen	8
§ 9	Dorfzone I und II: Gemeinsame Vorschriften	9
§ 10	Dorfzone I, besondere Vorschriften	11
§ 11	Dorfzone II, besondere Vorschriften	11
§ 12	Wohnzonen	11
§ 13	Wohn- und Arbeitszone	12
§ 14	Kernzone „Station“	12
§ 15	Betriebszone Mühle	13
§ 16	Arbeitszone I	13
§ 17	Arbeitszone II	14
§ 18	Gemeinsame Vorschriften der Arbeitszonen	15
§ 19	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
§ 20	Grünzone	16
§ 21	Hochwassergefahrenzone	16
§ 22	Freihaltegebiet Hochwasser	17
§ 23	Oberflächenwasserschutz	18
3.2	Landwirtschaftszonen	18
§ 24	Landwirtschaftszone	18
§ 25	Bauten in der Landwirtschaftszone	18
3.3	Speziallandwirtschaftszonen	19
§ 26	Rebbauzone	19

§ 27 Spezialzone Pferdehaltung Steighof.....	19
§ 28 Materialabbauzone	20
§ 29 Deponiezone.....	21
3.4 Schutzzonen	21
§ 30 Naturschutzzone im Kulturland	21
§ 31 Magerwiesen.....	22
3.5 Überlagerte Schutzzonen	22
§ 32 Landschaftsschutzzone	22
§ 33 Naturschutzzone Wald.....	23
3.6 Schutzobjekte	24
§ 34 Natur- und Kulturobjekte	24
4. Teil Baubegriffe und Messweisen.....	25
4.1 Nutzung.....	25
§ 35 Mindestausnützung.....	25
§ 36 Nutzungsbonus	25
4.2 Gewerbe	25
§ 37 Störmass von Betrieben.....	25
§ 38 Nettoladenflächen	25
4.3 Höhen	25
§ 39 Abgrabungen	25
§ 40 Kniestock	26
4.4 Abstände	26
§ 41 Mehrlängenzuschlag.....	26
§ 42 Abstand gegenüber dem Kulturland	26
§ 43 Strassenabstand	26
4.5 Arealüberbauungen	26
§ 44 Zulässigkeit / Ausnützungsbonus	26
§ 45 Besondere Bestimmungen.....	27
4.6 Nutzungsdurchmischung	27
§ 46 Wohnanteil	27
5. Teil Bauvorschriften.....	28
5.1 Öffentliche Einrichtungen.....	28
§ 47 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	28

5.2 Technische Einrichtungen.....	28
§ 48 Allgemeine Anforderungen	28
§ 49 Siedlungsränder.....	28
§ 50 Energieeffizienz	28
§ 51 Brandruinen/Baulücken.....	28
5.3 Wohnhygiene	29
§ 52 Ausrichtung der Wohnungen	29
§ 53 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	29
§ 54 Baufreigabe.....	29
§ 55 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30
5.4 Ausstattung	30
§ 56 Velos, Kinderwagen	30
§ 57 Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern / Aussenräume	30
§ 58 Parkplätze und Autoabstellplätze.....	30
6. Teil Schutzvorschriften	31
6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen	31
§ 59 Allgemeine Anforderungen	31
6.2 Umweltschutz.....	31
§ 60 Einwirkungen	31
§ 61 Lärmschutz	32
§ 62 Materialablagerungen	32
7. Teil Vollzug und Verfahren	32
§ 63 Zuständigkeit.....	32
§ 64 Begutachtung.....	32
§ 65 Gebühren	33
8. Teil Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	33
§ 66 Übergangsbestimmung.....	33
§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts.....	33
9. Teil Anhang	33

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, 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 sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2. Teil Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

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

2.2 Planungsinstrumente

§ 4 Nutzungspläne Siedlung und Kulturland

- ¹ Der Bauzonenplan M. 1 : 2'500 und der Kulturlandplan M. 1 : 5'000 von Würenlingen sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. Reproduktionen in anderem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 5 Sondernutzungsplanung

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan/Gestaltungsplan vorliegt.
Auf die Erarbeitung einer Erschliessungsplanung kann verzichtet werden, wenn die Erschliessung und Bebauung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder mit einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sichergestellt ist.
- ² Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.
- ³ Der Gemeinderat kann zudem 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 die für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.
- ⁴ Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
 - Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise
 - gute Einordnung ins Ortsbild,
 - rationelle Erschliessung.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

- ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- ² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.
- ³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.
- ⁴ Über das Gebiet der Dorfzonen I und II ist innert 5 Jahren nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision ein Masterplan „Ortskernentwicklung“ zu erarbeiten, mit dem die Voraussetzungen für eine qualitätvolle Aktivierung der Entwicklungspotentiale in den Dorfzonen geschaffen werden sollen. Es sind entsprechende Gestaltungsprinzipien und Handlungsanweisungen zu entwickeln, die auf die Belange des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume besondere Rücksicht nehmen und eine sachgerechte Umsetzung im kommunalen Nutzungsplan ermöglichen (inklusive aktualisiertes Bauinventar).

§ 7 Mehrwertausgleich

- ¹ Wird mit der aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Revision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erhebliche gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (z.B. Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder von Grünzone in Wohnzone), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.
- ² Die Gemeinde regelt die Berechnungs- und Zahlungsmodalitäten sowie den Verwendungszweck in einem Reglement.
- ³ Vorbehalten sind kantonale Regelungen, soweit sie von den kommunalen Regelungen abweichen.

3. Teil Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Bauzonen

- ¹ Tabelle der Zonenvorschriften

Zone	Dorfzone DI	Dorfzone II	Einfamilien- hauszone 2	Wohnzone 2	Wohnzone 3	Wohn- Arbeitszone A	Kernzone Station	Arbeitszone I	Arbeitszone II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Grünzone
Abkürzung	DI	DII	E2	W2	W3	WA	KS3	AI	AII	OeBA	Gr/Ga
Ausnützung	§ 10 Abs. 2	0.60	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.70	-	*	-
Wohnanteil	-	-	-	-	-	1/4 aGF	1/3 aGF	-	-	*	-
Anzahl Vollgeschosse	2	2	2	2	3	3	3	3	-	*	-
Gesamthöhe	14.40	14.00	11.20	12.20	14.40	14.40	14.40	15.20	*	*	*
Dachneigung - Hauptbauten	35-45°	30-40°	max. 40°	max. 40°	max. 40°	max. 40°	max. 40°	-	-	*	-
- Klein- und Anbauten	15-45°	15-40°	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Grenzabstand klein	3.50	3.50	3.50	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	*	*	-
Grenzabstand gross	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00	10.00	10.00	5.00	*	*	-
Mehrlängenzuschlag bei kleinem Grenzab- stand	-	Ein Viertel der Mehrlänge über 16 m, max. + 4 m						-	-	*	-
Max. Gebäudelänge	-	36.00 § 11	30.00	36.00	45.00	45.00	45.00	*	*	*	-
Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	III	III	IV	II / III	-
Zonenvorschriften	§ 10	§ 11	§ 12	§ 12	§ 12	§ 13	§ 14	§ 16	§ 17	§ 19	§ 20

- ² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- ³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

§ 9 Dorfzone I und II: Gemeinsame Vorschriften

Zweck	¹ Die Dorfzonen dienen der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den raumprägenden Elementen wie Vorgärten, Vorplätzen, Einzelbäumen und dergleichen.
Gestaltungsplan „Ortsbildschutz“	² Der Gestaltungsplan „Ortsbildschutz“ dient u. a. dem Substanz- und Volumenschutz der wertvollen, das Ortsbild prägenden Einzelbauten.
Nutzung	³ Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, landwirtschaftliche Betriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Nettoladenfläche.
Allgemeine Gestaltungsanforderungen	⁴ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich in das Ortsbild einfügen. Dabei gelten die folgenden Kriterien: a) Stellung (z.B. Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung i) Einfriedungen. ⁵ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zur Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c.) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. e.) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigungen der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
Dachgestaltung im Besonderen	⁶ Beim Ausbau des Dachgeschosses soll die Dachhaut möglichst wenig verletzt werden: a) Dachaufbauten, -einschnitte und -terrassen dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Trauflänge, für sich alleine nicht mehr als 3.20 m betragen.

		Dacheinschnitte und Terrassen sind zudem nur in überdeckter Form zulässig. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.50 m an die First- oder Trauflinien heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.50 m betragen. Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.80 m² (Lichtmass) sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung der Dachgestaltung erhalten bleibt. Gestützt auf ein Fachgutachten, welches auf Kosten des Baugesuchstellers vom Gemeinderat einverlangt werden kann, können auf Klein- und Anbauten Flachdächer bewilligt werden b) die Materialien haben sich an den Farbton der Dachhaut anzugleichen; c) die Konstruktion ist annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen.
Erweiterung der Baubewilligungspflicht	⁷	Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckungen von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.
Aussenantennen Parabolspiegel	⁸	a) Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln sind in der Dorfzone I + II mit Ausnahme der in lit. b aufgezählten Fällen auf sämtlichen Dächern verboten. b) Aussenantennen und Parabolspiegel können bewilligt werden sofern sie das schützenswerte Ortsbild nicht beeinträchtigen, z.B. hinter Balkon- oder Laubengangverschalungen oder eingepflanzt im Garten. (Aufzählung nicht abschliessend)
Abbruchbewilligung	⁹	Der Abbruch bestehender Bauten in den Dorfzonen ist bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung wird nur erteilt, wenn eine Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, oder wenn ein Ersatzneubau sichergestellt ist, der den gestalterischen Bedingungen gemäss Abs. 4 und 5 genügt.
Meldepflicht	¹⁰	Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung zu melden, dies um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.
Solaranlagen (Art.18a RPG)	¹¹	In der Dorfzone I sind Solar- und Photovoltaikanlagen baubewilligungspflichtig. Sie können nur bewilligt werden, wenn sie sich sorgfältig in das Ortsbild einpassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten. Die Bewilligungsfähigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dorfzone D I wird anhand der folgenden Kriterien beurteilt: - Um- oder Neubau - Bedeutung des Gebäudes im Dorfbild - Standort innerhalb der Zone - Einsehbarkeit inkl. Einfluss auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft - Dachform, Dachgestaltung und Materialisierung Die Bauvorhaben müssen durch eine qualifizierte Fachperson beurteilt werden.

§ 10 Dorfzone I, besondere Vorschriften

- Ausnützung ¹ In der Dorfzone I ist die Ausnutzung grundsätzlich frei. Es gilt ein AZ-Richtwert von ca. 1 sofern die Gestaltungsanforderungen gemäss § 9 Abs. 4 eingehalten sind.

§ 11 Dorfzone II, besondere Vorschriften

- Gewerbe ¹ Bei eingeschossigen Gewerbebauten von maximal 4.50 m Fassaden- und maximal 9.00 m Gesamthöhe erhöht sich die maximal zulässige Gebäudelänge auf 45.00 m.
- Ausnützung ² Für die Parzellen Nr. 535 und 540 gelten die nachfolgenden speziellen Beschränkungen bezüglich Nutzung. Sie haben Vorrang vor den allgemeinen Nutzungsvorschriften der Dorfzone D II.
- a) Parzelle Nr. 535: Der bestehende Baukubus, insbesondere das bestehende äussere Erscheinungsbild (Fassade und Dachgestaltung) des Gebäudes dürfen nur unwesentlich verändert werden. Auf die Landschaft und das Ortsbild ist in jedem Falle Rücksicht zu nehmen.
 - b) Parzelle Nr. 540: Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche darf höchstens 450m² betragen. Es dürfen höchstens 3 Wohneinheiten erstellt werden.

§ 12 Wohnzonen

- Nutzung ¹ Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen grundsätzlich dem Wohnen. In Ergänzung zum Wohnen sind Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- E2 ² In der Zone E 2 sind freistehende Einfamilien-, Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser gestattet. Bei Reiheneinfamilienhäusern sind maximal 4 zusammenhängende Wohneinheiten gestattet. Bei Bauten in Hanglage muss die Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang verlaufen. Bei Terrassenhäusern sind höchstens 6 Stufen zulässig. Bezüglich Anrechenbarkeit und Gestaltung der Stufen gilt § 45 Abs. 2 lit. b - f.
- W2 ³ In der Zone W2 sind Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

W3	⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.
Restparzellen	⁵ Für bestehende Restparzellen in den Zonen W2 und W3, die nicht mehr zonengemäss überbaubar sind, ist eine Überbauung nach den Vorgaben der E2-Zone möglich.
Rebschule	⁶ Im schwarz schraffierten Bereich "Rebschule" der Zone E2 gelten die folgenden Vorschriften, sofern ein Betrieb mit Glashausgartenbau erstellt wird: a) Zulässig sind Wohnbauten und Betriebsgebäude, welche den Grundmassen der Zone E2 entsprechen, vorbehältlich lit. b, d und e. Gewerbenutzung alleine ist nicht gestattet. Im Endausbau ist mindestens eine Wohnung zu erstellen. b) Gestattet sind ferner eingeschossige Betriebsgebäude sowie Bauten für den Glashausgartenbau, sofern deren Fassadenhöhe 4.50 m, deren Gesamthöhe 8 m und deren Gebäudelänge 45 m nicht übersteigt. Der Gebäudeabstand zwischen solchen Bauten hat mindestens 7.00 m zu betragen. c) Der Glashausgartenbau ist nur gestattet, sofern die Anlage hinreichend begrünt wird und das Verkehrsaufkommen das übliche Mass der Zone E2 nicht übersteigt. d) Die zulässige Ausnützung beträgt 0.4. Gesamthaft darf die überbaute Fläche nicht mehr als einen Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. Es sind mindestens 15 % als Grünfläche zur Bepflanzung auszuscheiden. Diese Grünflächen sind durch Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen. Die Überbauung und Freiflächengestaltung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das der Bewilligung bedarf. e) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13 Wohn- und Arbeitszone

Wohn- und Arbeitszone	¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Der Bau reiner Gewerbebauten, ohne dass gleichzeitig Wohnungen erstellt werden, ist nicht gestattet. Der Wohnanteil (§ 46 BNO) hat wenigstens einen Viertel der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. ² Rein gewerblich genutzte Gebäudeteile auf dem gleichen Grundstück müssen unter sich einen Gebäudeabstand gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften einhalten. Der Mehrlängenzuschlag entfällt. ³ Für unüberbaute Restparzellen gilt § 12 Abs. 5 sinngemäss.
-----------------------	---

§ 14 Kernzone „Station“

Kernzone „Station“	¹ Die Kernzone Station ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.
--------------------	--

- ² Der Wohnanteil (§ 46 BNO) hat wenigstens einen Drittel der anrechenbaren Geschossflächen zu betragen.

§ 15 Betriebszone Mühle

- | | |
|-------------------------------|---|
| BM | ¹ Die Betriebszone Mühle dient dem Erhalt, der zeitgemässen Erneuerung und dem Ausbau aller für den Mühlbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen sowie dem Wohnen. |
| | ² Bauliche Massnahmen, welche den Weiterbestand des Mühlebetriebes sichern sollen sowie Veränderungen der Umgebung sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 21 BauG zulässig. |
| Gestaltungsplan
Grundsätze | ³ Der Gestaltungsplan hat den Zweck:
a) die bestehende, alte Bausubstanz zu erhalten, bzw. wieder instand zu stellen;
b) bei Neu-, An- und Umbauten auf das direkt benachbarte Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen;
c) technisch bedingte Aufbauten und Hochbauten derart zu platzieren und zu gestalten, dass ihre volle Höhe nirgends direkt in Erscheinung tritt;
d) mit den Mitteln der Umgebungsgestaltung den schroffen Übergang von den grossen Baumassen der Mühle zum Dorf als auch zum Freiraum ausserhalb der Bauzone zu mildern. |
| | ⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III |

§ 16 Arbeitszone I

- | | |
|-------------------------------|--|
| Arbeitszone 1 | ¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Nettoladenfläche statthaft. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. |
| | ² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber sowie für Personen, welche an den Standort des Betriebes gebunden sind, erstellt werden. |
| | ³ Reine Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück haben unter sich wenigstens einen Gebäudeabstand gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften einzuhalten. |
| | ⁴ Die Gebäudelängen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen, festgelegt. |
| Einkaufszentrum
„Aarepark“ | ⁵ In dem im Bauzonenplan besonders bezeichneten Gebiet „Aarepark“ (rot schraffiert) sind Einkaufszentren bis maximal 5000 m ² und Fachmärkte bis maximal 3500 m ² Nettoladenfläche zugelassen. Voraussetzung für die Erstellung von Einkaufszentren und/oder Fachmärkten ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mittels einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe sowie die attraktive Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz. Die Gebäudelängen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen, festgelegt. |

§ 17 Arbeitszone II

Nutzung	¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Forschungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber sowie für Personal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden, in der Regel eine Wohnung pro Betrieb. ² Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelängen, Fassaden- und Gesamthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen, festgelegt. Östlich der Bahnlinie darf die Gesamthöhe von Gebäuden 18 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind betriebsnotwendige, lokale Anlageteile, vorbehältlich einer befriedigenden Gestaltung. Der Grenzabstand hat in der Regel 1/2 der Gesamthöhe, mindestens aber 4.00 m zu betragen.
Klärschlamm-trocknungsanlage	³ Für das im Bauzonenplan grün schraffierte Gebiet bei der Kläranlage gelten folgende besondere Bestimmungen: a) In diesem Gebiet sind nur Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Klärschlamm-trocknungsanlage zulässig. b) Gegenüber dem Wald haben Hochbauten einen Mindestabstand von 4.00 m und unterirdische sowie Unterniveaubauten einen Mindestabstand von 0.5 Metern einzuhalten.
Fachmarkt	⁴ In dem im Bauzonenplan besonders bezeichneten Gebiet „Fachmarkt“ (schwarz schraffiert) sind Fachmärkte bis maximal 6'500 m² Nettoladenfläche gestattet. ⁵ Als Abgrenzung des Industriegebietes entlang der Döttingerstrasse wird zur Milderung der Gebäudekonturen eine Begrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. ⁶ Voraussetzung für die Erstellung von Fachmärkten ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mittels einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe sowie die attraktive Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz.
Umladestation	⁷ Für das im Zonenplan mit gelber Schraffur bezeichnete Gebiet „Umladestation“ für das Zwischenlager gelten die folgenden besonderen Bestimmungen: ⁸ In diesen Gebieten sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb der Umladestation nötig sind wie Geleiseanlagen, Kranbahn, Umladeplatz mit Betriebsgebäude und Sicherheitsumzäunung. ⁹ Das Betriebsgebäude hat gegenüber dem Wald einen Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. ¹⁰ Das Betriebsgebäude darf keine dauernd benutzte Wohn- und Arbeitsräume enthalten.
Spezialzone SwissFEL	¹¹ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet der Spezialzone „SwissFEL“ gelten die folgenden besonderen Bestimmungen: ¹² Die Spezialzone „SwissFEL“ dient ausschliesslich der Erstellung von Bauten und Anlagen für das Projekt „SwissFEL“. Sind die entsprechenden Bauarbeiten nicht bis zum 7. März

2017 begonnen worden, ist die Spezialzone hinfällig und das Gebiet verbleibt im Waldareal.

- ¹³ Die Gesamtanlage ist optimal in den Wald einzupassen. Bauten und Anlagen sind soweit technisch, ökologisch und betrieblich sinnvoll, unterirdisch anzulegen. Erforderliche oberirdische Bauten und Anlageteile sind möglichst niedrig zu halten. Sie sind so weit wie möglich mit Erdmaterial zu überdecken. Der Gemeinderat legt das Ausmass der zulässigen Bauten und Anlagen unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Als Beurteilungsgrundlage dient ihm hierfür das Richtprojekt (Plan-ID: RP.01, Stand: 10.08.2011).
- ¹⁴ Ergänzend zu den Ersatzaufforstungen ausserhalb der Spezialzone sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung Massnahmen in der Bauzone zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Art. 7 Abs. 3 WaG zu schaffen. Diese Flächen gelten als Rodungsersatzflächen. Massgebend ist der Rodungsplan. Zusätzlich sind ökologische Ausgleichsmassnahmen gemäss § 40a Abs. 2 BauG (Trittsteine mit Biotopen ausserhalb des Areals) umzusetzen. Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
- ¹⁵ Im Bereich der oberirdischen Gebäudeteile sind mindestens zwei grosszügige Wildübergänge in geeignetem Abstand zu schaffen, die den Tieren ein ungestörtes und uneingeschränktes Überqueren der Anlage erlauben. Die Ausgestaltung hat in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen zu erfolgen.
- ¹⁶ Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn ein Gesamtkonzept zur Umgebungsgestaltung vorliegt und die Massnahmen zur landschaftlichen Einpassung, zu den ökologischen Aufwertungs- und Ausgleichsmassnahmen sowie zu den Wildübergänge verbindlich festgehalten sind. Die langfristige Qualität der Massnahmen zugunsten des Natur- und Heimatschutzes ist mittels eines Unterhaltskonzepts sicherzustellen. Für das Unterhaltskonzept ist eine kantonale Zustimmung erforderlich.
- ¹⁷ Gegenüber der Waldgrenze haben Hochbauten einen Mindestabstand von 4.00 m und Tiefbauten einen Mindestabstand von 0.50 m einzuhalten. Für Umzäunungen ist ein Notwendigkeitsnachweis zu erbringen; sie dürfen bis minimal 0.50 m an die Waldgrenze gesetzt werden. Die Funktionalität der Wildtierübergänge darf dabei nicht beeinträchtigt werden und die Durchlässigkeit der Zäune für Kleintiere muss gewährleistet sein.
- ¹⁸ Für die Anlage ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen (Grundlage: „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BUWAL 2005). Eine allfällige Aussenbeleuchtung sowie deren Beleuchtungsdauer sind soweit als möglich einzuschränken respektive zu minimieren.

§ 18 Gemeinsame Vorschriften der Arbeitszonen

- | | |
|--------------------------|---|
| Umgebungs-
gestaltung | ¹ Um eine befriedigende Gestaltung der Überbauung zu erreichen, kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verfügen. |
| Bepflanzung | Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche für Bepflanzung auszuscheiden. Diese Bepflanzungsflächen sind durch Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen. |

§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften grundsätzlich einzuhalten.
- ³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.
- ⁴ In der Zone für öffentliche Bauten „Altersheim“ ist beim Erweiterungsbau des Alters- und Pflegeheimes bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Eigenschaften auf eine qualitativ hochstehende Einpassung in das bestehende Ortsbild zu achten. Bei der Gebäudestellung ist auf die gewachsenen Aussenraumqualitäten des Oberdorfes gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Dach- und Fassadengestaltung soll hinsichtlich Gliederung und Farbgebung ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild ergeben.
- ⁵ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Schulanlage Dorf, Kirche, Friedhof und Schulanlage Weissenstein gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in den übrigen OeBA-Zonen die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 20 Grünzone

- ¹ Grünzonen dienen der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen, Freihaltung der Umgebung eines Schutzobjektes sowie zur Gliederung des Baugebietes.
- ² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

Grünzone „Kirchhügel“

- ³ Die Grünzone dient der Freihaltung des Kirchhügels.
- ⁴ In der Grünzone „Kirchenhügel“ können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.
- ⁵ Aufforstungen sind nicht gestattet. Einzelbäume dürfen die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigen.

§ 21 Hochwassergefahrenezone

- ¹ Die Hochwassergefahrenezone (HWZ) ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefahrenezone HWZ ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell

gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

- ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.
- ⁴ 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.
- ⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- ⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 22 Freihaltegebiet Hochwasser

- ¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.
- ² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb des Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.
- ³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.
- ⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.
- ⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,
 - keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
 - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
 - die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.
- ⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 23 Oberflächenwasserschutz

- ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.
- ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 24 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 von Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1^{bis}, 16a^{bis} und 2 RPG bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone

- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen

Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen 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 Speziallandwirtschaftszonen

§ 26 Rebbauzone

- ¹ Die Rebbauzonen sind ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. Wird kein Rebbau betrieben, sind im Rebgebiet „Neuguet“ lediglich die Anlage von Magerwiesen gestattet, während im Rebgebiet „Wanneberg“ eine artenreiche Heuwiese erlaubt ist. Für Parzellen in der restlichen Rebbauzone, auf welchen keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ² Bezüglich der Erstellung von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesrechts. Bauten müssen gegenüber Flurwegen und Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2 m aufweisen.
- ³ Stützmauern, Erdbewegungen, Terrassierungen, Aufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind bewilligungspflichtig. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken und als Naturstein-Trockenmauerwerk oder mit Steinkörben auszuführen.
- ⁴ In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 27 Spezialzone Pferdehaltung Steighof

- ¹ Die Spezialzone für Pferdehaltung Steighof ist für die landwirtschaftliche Nutzung, die Haltung von Reit- und Pensionspferden, den Betrieb einer Reitschule sowie für die Durchführung von höchstens zwei jährlich stattfindenden Reitsportveranstaltungen bestimmt.
- ² Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Föhranlage, Reithalle). Aussenanlagen (Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Reitsportveranstaltungen) und Parkplätze inklusive der Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
- ³ Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Die Reithalle kann, soweit ihre Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinaus geht, nur bewilligt werden, wenn andere Pferdehalter der Gemeinde Würenlingen und der umliegenden Gemeinden die Mitbenutzung gewährt wird, unter entsprechender Entschädigung. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

- ⁵ Hochbauten müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Für die Reithalle kann eine bereithaltbare Fläche von maximal 20m auf 50m bewilligt werden, wobei eine maximale Fassadenhöhe von 5, und eine maximale Gesamthöhe von 8.50m als Richtmasse einzuhalten sind. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.
- ⁶ Die Bauten und Anlagen sind mittels standorttypischen Hecken und Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist so weit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Für die Aussenraumgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.
- ⁷ Für die Bewilligung von Reitsportveranstaltungen ist dem Gemeinderat ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Das Parkieren während den publikumswirksamen Anlässen ist vorgängig mit dem Gemeinderat abzusprechen.
- ⁸ Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.
- ⁹ Die südlich ausgerichteten Dachflächen der Reithalle und der bestehenden Scheune sind bei Nachfrage für erneuerbare Energienutzungen zur Verfügung zu stellen.
- ¹⁰ Im arrondierten Bereich anschliessend an die Spezialzone sind Zäune für Pferdeweiden gestattet. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Reitsportanlässen sind auf diesen Flächen auch temporäre Infrastrukturanlagen (Festzelte) und das Abstellen von Fahrzeugen und Transportern zulässig.

§ 28 Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind.
- ² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.
- ³ Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Für Zonen mit aktivem Materialabbau gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- ⁵ Über dem gewachsenen Terrain ist eine Zwischenlagerung von abgebautem Kiesmaterial unzulässig. Die Zwischenlagerung des Bodenaushubs (zum Beispiel als Lärmschutzwall) ist erlaubt.
- ⁶ Die Zufuhr, Lagerung und Aufbereitung zur Wiederverwertung von Recycling-Material ist unzulässig. Das zur Wiederauffüllung und Kultivierung zugelassene und benötigte Material (unverschmutzter Aushub) ist davon ausgenommen.
- ⁷ Die Brechung, Aufbereitung und Sortierung des Abbau-Materials darf nur auf einer Höhenstufe erfolgen, welche den Lärmschutz gegenüber der Bauzone garantiert.

§ 29 Deponiezone

- ¹ Die Deponiezone umfasst das Gelände der Deponie Bärengaben.
- ² Der Deponiekörper (Böschungen und obere Abdeckung) wird sukzessive mit einheimischen Waldbäumen bepflanzt. Das Gebiet ist nach der Rekultivierung wieder dem Waldareal zuzuführen.
- ³ Die für den Betrieb und Unterhalt notwendigen Bauten und Anlagen dürfen respektive müssen zeitgemäss unterhalten und erneuert werden.
- ⁴ Für den Betrieb und bauliche Unterhalt gilt die jeweils gültige Betriebsbewilligung und das Betriebsreglement.

3.4 Schutzzonen

§ 30 Naturschutzzone im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
- ³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.
- ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
- ⁵ Ausnahmen:
Naturschutzzonen dürfen betreten werden:
 - a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - b) für die Überwachung
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen
 - d) für geführte Exkursionen
 - e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem PachtvertragFür c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats einzuholen.
- ⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.
- ⁷ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Schutzzone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese (§ 31 BNO)	M	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.

Fromentalwiese	F	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt. Keine Flüssigdünger. Keine Stickstoff-Mineraldünger. Nur Herbstweide mit Rindern. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.
Extensive Weide	W	Artenreiche Weide	Rinderweide Sonnenberg: Beweidung nur mit Schafen, Ziegen und Rinder (Robust-Rassen) Keine Düngung. Keine Dauerweide. Keine Zufütterung.

§ 31 Magerwiesen

- ¹ Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Lebensräume ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern.
- ² Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.
- ³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.
- ⁴ Im bezeichneten Gebiet sind zusätzlich Christbaumkulturen ohne Einzäunung gestattet.
- ⁵ Im Gebiet der Kiesgrube Oberdorf soll auf dem nicht bewaldeten Teil als Endzustand eine Magerwiese mit Hecken entstehen. Bis der Endzustand erreicht ist, sind die für Pflege und Unterhalt des Gebietes erforderlichen Massnahmen, wie Geländekonsolidierungen, Setzen von Böschungen usw. zulässig. Die Vorkehrungen zur Erreichung des Endzustandes bedürfen einer Baubewilligung.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 32 Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 24 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
- ³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen

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

- ⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 33 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 soweit möglich 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 Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt, für den Privatwald im Nutzungsreglement.
- ⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Schutzzone	Bezeichnung im Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel	Schraffur/A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Altholzinsel „Aarebord: Gebiet Fischreither“: Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
Altholzinsel	Schraffur/R	Altholzinsel (größer als 20 ha)	Naturwaldreservat Flue-Halde (Gemeinden Würenlingen und Untersiggenthal): Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.

3.6 Schutzobjekte

§ 34 Natur- und Kulturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang "Naturobjekte" aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken mit Pufferstreifen	Signatur, grün	- Brutgebiete und Nahrungslebensräume - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum (Pufferstreifen) von 2 m Breite - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Hochstamm-obstbestand	Signatur, grün		- abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen. - Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbäume	Symbol, (Ei, Fi, Li)	- siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf Lebensdauer - freistehender Baum: Bei natürlichem Abgang ersetzen
Quelle, Weiher, Sümpfe	Symbol, (Q, W, S)	- Laich-, Brutgebiet	- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Kein Schwimmen und Befahren
Aussichtspunkt	Symbol	- Aussicht freihalten	- keine sichtbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen
Dolinen	Symbol	Erhalt	Pflege zur Bewahrung des naturkundlichen Wertes
Grenzsteine, Denkmal, Wegkreuz	Symbol (G, D, W)	Erhalt	Pflege zum Erhalt des kulturgeschichtlichen Wertobjektes
Magere Böschungen	Symbol, (B)	Erhalt	Keine Düngung und Beweidung
Ökologisch wertvoller Waldrand	olivgrüne Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern).

4. Teil Baubegriffe und Messweisen

4.1 Nutzung

§ 35 Mindestausnützung

- ¹ Werden Parzellen nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe Ausnützung annähernd erreicht werden kann.

§ 36 Nutzungsbonus

- ¹ Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden Räume in Dach- und Attikageschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.
- ² Für ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegende Wintergärten wird ein Nutzungsbonus von 20% der anrechenbaren Geschossflächen, maximal 30 m² je Wohneinheit gewährt.

4.2 Gewerbe

§ 37 Störmass von Betrieben

- ¹ Als nicht störend 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 38 Nettoladenflächen

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

4.3 Höhen

§ 39 Abgrabungen

- ¹ Abgrabungen des Untergeschosses sind gestattet auf einer Länge von max. einem Drittel des Gebäudeumfanges. Sie dürfen jedoch das vertikale Mass von 1.50 m nicht übersteigen. Abgrabungen bei Hauseingänge und Garagenzufahrten werden auf einer Breite von max. 6.00 m zugelassen. Dadurch darf der zulässige Drittel nicht überschritten werden.

§ 40 Kniestock

- ¹ Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 1.40 m betragen.

4.4 Abstände

§ 41 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Wird eine Gebäudelänge von 16.00 m überschritten, so erhöhen sich die kleinen Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m. Ausgenommen hiervon sind Gebäude in den Arbeitszonen I und II sowie Dorfzone I.
- ² Bei randseitig zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzung verringert werden.
- ³ Bezüglich dem Mehrlängenzuschlag werden geschlossene Balkone (Verglasungen etc.) zur Gebäudelänge dazu gerechnet.

§ 42 Abstand gegenüber dem Kulturland

- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von mindestens 4 Meter einzuhalten. Er kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 43 Strassenabstand

- ¹ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.
- ² Stützmauern, die höher als 1.8m sind, müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

4.5 Arealüberbauungen

§ 44 Zulässigkeit / Ausnützungsbonus

- ¹ Arealüberbauungen sind gemäss nachfolgender Tabelle in den darin aufgeführten Zonen zulässig und nur möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche die darin aufgeführten Minimalwerte erreicht.
- ² Es gelten die folgenden, besonderen Zonenvorschriften:

	E 2	W 2	W 3	WA	KS 3	D I	D II
minimale Arealfläche in m ²	3'000	4'000	5'000	5'000	5'000	3'000	3'000
maximale Ausnützung	0.45	0.55	0.65	0.65	0.70	-	0.65

- ³ Arealüberbauungen dürfen in den folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:
- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform);
 - b) Gesamthöhe
 - c) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist.

§ 45 Besondere Bestimmungen

- ¹ Arealüberbauungen müssen zusätzlich zu den Bewilligungsvoraussetzungen gem. BauV die folgenden besonderen Bedingungen erfüllen:
- a) gemeinschaftliche Anlage von Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen bei Mehrfamilienhäusern, von 10 % bei Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern;
 - b) gemeinschaftliche Anlage von Gemeinschaftsräumen für Freizeitbeschäftigung und dergleichen von mindestens 5 % der anrechenbaren Geschossflächen bei Mehrfamilienhäusern;
 - c) gemeinschaftliche Anlage von zwei Dritteln der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, exkl. Besucherparkplätze, in unterirdischen oder zweckmässig überdeckten und begrünten Sammelgaragen.
- ² Für Terrassenhäuser gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:
- a) Es sind höchstens 7 Stufen zulässig.
 - b) Bildet ein Garagengeschoss eine Stufe, so ist es bei der zulässigen Anzahl Stufen anzurechnen, sofern es mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain hinausragt.
 - c) Die Stufen sind um mindestens 4 m gegeneinander zurückzusetzen.
 - d) Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen, oder es sind die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern. Sie dürfen keine geschlossene Fläche bilden.
 - e) An Fassaden dürfen nirgends mehr als zwei Vollgeschosse übereinander liegen.
 - f) Die Terrassenflächen und -brüstungen sind hinreichend zu begrünen.
 - g) Der Mehrlängenzuschlag entfällt, wenn die zulässige zonenkonforme Gesamthöhe um mindestens 4.50 Meter unterschritten wird.

4.6 Nutzungsdurchmischung

§ 46 Wohnanteil

- ¹ Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche.
- ² Die Übertragung von Wohnanteilen auf direkt benachbarte Parzellen ist zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Flächen sind im Grundbuch festzuhalten.
- ³ Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

5. Teil Bauvorschriften

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 47 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.
- ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Einrichtungen

§ 48 Allgemeine Anforderungen

- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.
- ² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 49 Siedlungsränder

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

§ 50 Energieeffizienz

- ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

§ 51 Brandruinen/Baulücken

- ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wieder hergestellt werden.
- ² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 52 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.

§ 53 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

- ¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:
 - a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m
Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.
 - b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich
- ² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
- ³ In der Dorfzone 1 kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
- ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge $1,20$ m, die Mindesthöhe für Absturzsicherungen $1,00$ m zu betragen, wobei Geländerdurchlässe nicht mehr als $0,12$ m Höhe respektive Breite aufweisen dürfen.
- ⁵ Wohnungsintern und bei Einfamilienhäusern beträgt das Mindestmass für Vorplätze, Treppen und Gänge $0,90$ m.

§ 54 Baufreigabe

- ¹ Bevor mit den Bauarbeiten begonnen werden darf, muss bei der Baupolizei/Bauverwaltung die Baufreigabe beantragt werden. Die Baufreigabe wird erteilt wenn:
- ² Sämtliche mit der Baubewilligung verfügte Auflagen erfüllt sind.
- ³ Die mit der Baubewilligung verfügte Vorauszahlung der Bau- und Anschlussgebühren muss vollumfänglich bezahlt sein. Der Bauherr muss sich darüber ausweisen.

§ 55 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

- ¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen, Zugänge oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 56 Velos, Kinderwagen

- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 57 Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern / Aussenräume

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern 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 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 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 (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

§ 58 Parkplätze und Autoabstellplätze

- ¹ Das Oberflächenwasser muss gemäss den Richtlinien des Kantons Aargau entwässert werden (Nicht direkt versickert).

6. Teil Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 59 Allgemeine Anforderungen

- ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
 - a. Stellung (z.B. Firstrichtung)
 - b. Grösse der Baukuben
 - c. Wirkung im Strassenraum
 - d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - e. Dachform, Dachneigung
 - f. Fassadengliederung
 - g. Materialwahl, Farbe
 - h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen
- ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
 - a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen;
 - b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
 - c. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
 - d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
 - e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.2 Umweltschutz

§ 60 Einwirkungen

- ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und 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.

§ 61 Lärmschutz

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

§ 62 Materialablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Arbeitszonen I und II bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

7. Teil Vollzug und Verfahren

§ 63 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.
- ² Der Entscheid über Baugesuche wird gemäss Kompetenzreglement an die Bauverwaltung/Baukommission übertragen. Ist über Einwendungen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidkompetenz beim Gemeinderat.
- ³ Die Bauverwaltung/Baukommission legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.
- ⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Kompetenzreglement.

§ 64 Begutachtung

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:
 - a) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
 - b) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden;
 - c) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzdämmungen ungenügend erscheinen;
 - d) Bauten in senkungs- oder rutschgefährdeten Gebieten erstellt werden;
- ² Verlangt der Gemeinderat zu Bauvorhaben in den Dorfzonen I und II ein Fachgutachten über die Einordnung in das Ortsbild, so gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde.

§ 65 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.

8. Teil Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 66 Übergangsbestimmung

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

§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan vom 31. März 1998
 - b) der Kulturlandplan vom 31. März 1998
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 31. März 1998

9. Teil Anhang

Verzeichnis der Naturobjekte gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte

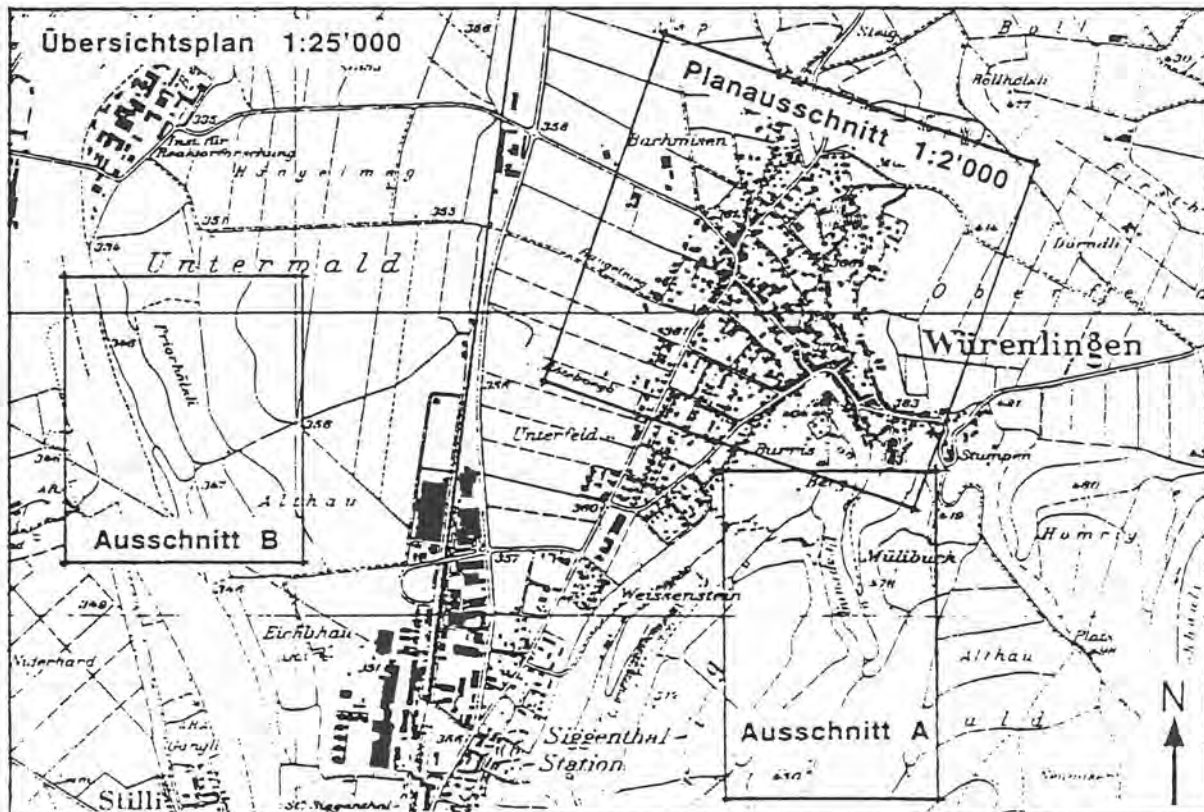
- 1. Neuguetrain
- 2. Hell (Höll)
- 3. Guggich
- 4. Bluemerütti
- 5. Steiböckli
- 6. Wanneberg
- 7. Rennweg/Stück
- 8. Sunneberg
- 9. Oberdorf/Heuli
- 10. Kirchweg/Tüchelweg
- 11. Kirchhügel
- 12. NW Kirchhügel
- 13. Buris / Uf em Berg
- 14. Stumpen
- 15. Rütelwegli
- 16. Mühli
- 17. Steibruch
- 18. Iberig/Rolloch
- 19. Bahnböschung

20. Dorfbach (ohne Öffnung)
21. Neuwiese
22. Nietebuck
23. Aareufer
24. Allgäu
25. Halde
26. Mänzetal/Eiche
27. Bachlauf (Öffnung)
28. Boll/Eichhalde

Verzeichnis der Kantonalen Denkmalschutzobjekte

Signatur	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Vers. - Nr.	Parz. - Nr.
WUL001	Schutzengelkapelle (1695)	Kapellenweg (661 621 / 265 710)	29	1227
WUL002	Malereifragmente aus der Klosterkirche Sion in Klingnau	Mühleweg 4, Altersheim (661 925 / 264 614)	1176	217
WUL003	Wegkreuz vor Schutzengel- kapelle (1677)	Kapellenweg (661 620 / 265 703)	---	3
WUL004	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Michael (um 1540)	Kirchweg (661 738 / 264 704)	151	254
WUL005	Röm.-kath. Pfarrhaus (1779- 83)	Kirchweg (661 706 / 264 697)	152	254
WUL006	Friedhofskreuz (1822)	Friedhof (661 740 / 264 686)	---	254
WUL007	Missionskreuz (1873)	Friedhof (661742 / 264 722)	---	254

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN ORTSBILDSCHUTZ



ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 20. MÄRZ bis 19. APRIL 2002

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM 17 September 2002

DER GEMEINDEAMMANN :



DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGUNGSVERMERK :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. November 2002

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN ORTSBILDSCHUTZ

Gemäss § 21 BauG

1. GELTUNGSBEREICH, BESTANDTEILE

§ 1

Diese Vorschriften gelten für alle im Gestaltungsplan Ortsbildschutz 1 : 2'000 besonders bezeichneten Objekte, die übrigen bestehenden Bauten in der Dorfzone I, sowie für den Bauperimeter Sonnenberg. Der Gestaltungsplan Ortsbildschutz 1:2000 bildet Bestandteil dieser Sondernutzungsvorschriften.

Geltungsbereich

2. SCHUTZWÜRDIGE BAUTEN, KULTUROBJEKTE

§ 2

Die im Gestaltungsplan 1:2'000 rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Substanzschutz

§ 3

Die im Gestaltungsplan 1 : 2'000 blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in § 2 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch wohngyienische, verkehrstechnische oder ortsbaulich-gestalterische Verbesserungen entstehen. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Gebäude mit Volumenschutz

§ 4

Die im Gestaltungsplan 1 : 2'000 bezeichneten Kulturobjekte wie Brunnen und Wegkreuze dürfen nicht beseitigt werden. Zu ihrer Erhaltung sind die nötigen Massnahmen zu treffen.

Kulturobjekte

§ 5

Die Umgebung dieser bezeichneten Objekte ist zu erhalten bzw. derart zu gestalten, dass das Schutzobjekt nicht beeinträchtigt wird.

Umgebungsschutz

3. ÜBRIGE BESTEHENDE BAUTEN IN DER DORFZONE I

§ 6

Alle übrigen bestehenden und nicht besonders bezeichneten Bauten in der Dorfzone I sind vorbehältlich § 7 in ihrem Volumen und generellen Erscheinungsbild zu erhalten. Grundsatz

§ 7

Bei Um- oder Ersatzbauten können Veränderungen von Lage, Volumen und Erscheinungsbild zugelassen oder angeordnet werden, sofern dadurch eine bessere ortsbauliche Gestaltung und eine bessere Einordnung in's Ortsbild erreicht wird. Abweichungen

4. BAUPERIMETER SONNENBERG

§ 8

Innerhalb des Bauperimeters Sonnenberg der Dorfzone I, im Gestaltungsplan schraffiert dargestellt, ist nur der Bau von Klein- und Anbauten i. S. von § 18 Abs. 1 ABauV gestattet. Baubeschränkung

Beschlossen vom Gemeinderat am

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Arthur Schneider

Andreas Senn

Genehmigungsvermerk:

VERZEICHNIS DER SCHUTZOBJEKTE

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.Nr.	Parz.Nr.
A	Denkmalschutzobjekte (Substanzschutz)			
1	Schutzenselkapelle (1695) und Wegkreuz (1677)	Kapellenweg	29	1227
2	Malereifragmente aus der Klosterkirche Sion in Klingnau	Mühleweg 4, im Altersheim	1176	217
B	Gebäude mit Substanzschutz			
901	Pfarrkirche St. Michale, um 1540, 1663, 1740/41, 1825	Kirchweg	151	254
902	Kath. Pfarrhaus, 1779/85	Kirchweg	152	254
903	Altes Schulhaus Dorf, 1908	Schulhausstr. 2	72	293
904	Gasthof "Zum Bären", 1627, fr. 19.Jh.	Tegerfelderstr.1	13	426
905	Restaurant "Zur Sonne", um 1830	Breitenstr. 14	5	438
906	Ehem. Ziegelhüte, 1838/42	Bachstr. 15	18	423.1- 423.11
907	Vielzweckbau, 1783	Dorfstr. 35	49	370
908	Bauernhauszeile, frühes 19.Jh.	Dorfstr. 27	56	354
		Dorfstr. 29	55 A	355
		Dorfstr. 31	55 B	356
909	Vielzweckbau, um 1850	Dorfstr. 4	79	315
910	Wohnhaus, 1832	Endingerstr. 12	133	256
911	Vielzweckbau, nach 1790	Endingerstr. 13	132	269
914	Vielzweckbau, um 1800	Endingerstr. 55	185	167
915	Nebengebäude zum Berghof, 1844 ?	Kirchweg 14	156	540
916	Baumtrotte hinter dem Restaurant "Sternen", 1862	Endingerstr. 7		296

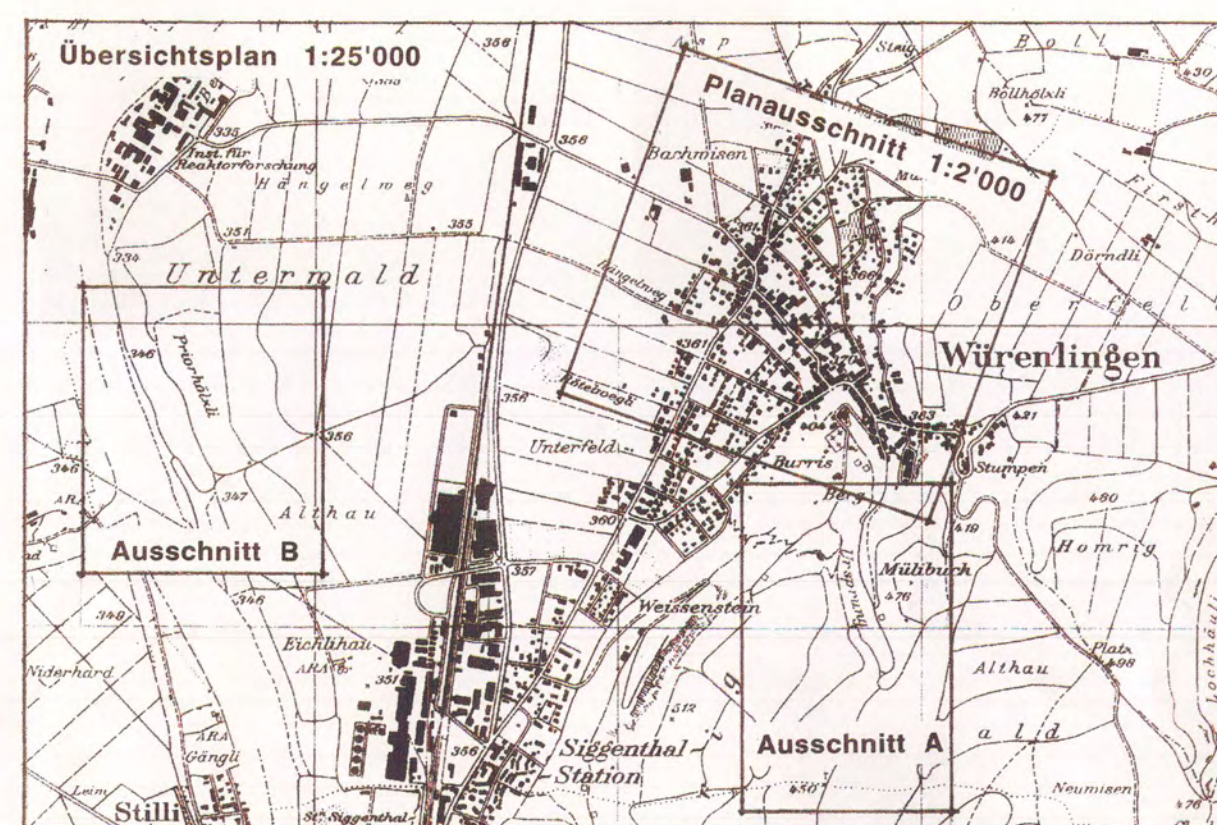
C Kulturobjekte (Substanzschutz)

917 A	Friedhofkreuz, 1822	Friedhof	—	254
917 B	Friedhofkreuz, 1873	Friedhof	---	254
917 C	Wegkreuz, 1840	Bäderweg	---	
918 A	Brunnen, 1892	Heuliweg	---	209
918 B	Brunnen, 1880	Breitenstr., gegenüber "Sonne"	---	440
918 C	Brunnen, 1932	Dorfstr. / Breitenstr.	---	333
918 D	Brunnen, 1932	Römerstr.	---	439
919	Hist. Grenzsteine	div. (Verzeichnis ?)		2

D Gebäude mit Volumenschutz

912	Doppelbauernhaus, um 1800	Endingerstr. 37	142 A, B	193-195
913	Vielzweckbau, um 1800	Kirchweg 2	146	245

GESTALTUNGSPLAN ORTSBILDSCHUTZ MASSSTAB 1:2'000



ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 20.MÄRZ BIS 19.APRIL 2002

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM 17. September 2002

~~DER GEMEINDEAMMANN~~



DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGUNGSVERMERK :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. November 2002

Der Staatsschreiber:

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSGEHALT

GEBÄUDE UND KULTUROBJEKTE

(Nummern gemäss Anhang zu den Gestaltungsplanvorschriften)



Gebäude mit Substanzschutz



Gebäude mit Volumenschutz



Kulturobjekt

BAUPERIMETER SONNENBERG



2. ORIENTIERUNGSGEHALT



Bauzonengrenze



Dorfzone D I

