

Gemeinde Othmarsingen
Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2014

Genehmigung

Der Stadtschreiber:

Vorprüfungsbericht vom: 17. Juni 2013

Mitwirkung vom 17. September bis 16. Oktober 2012

Öffentlich aufgelegt vom 5. August bis 3. September 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 15. November 2013

Gemeindeammann Gemeindeschreiber/in



Genehmigungsvermerk:

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

5703 Seon
Oberdorfstrasse 11
5034 Suhr
Tramstrasse 11

5734 Reinach
Markplatz 2
4665 Oftringen
Perry Center



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

Dezember 2013

BNO_oth_RevNupla_GV_131210/rwa

Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	4
2. Raumplanung	5
2.1 Planungsgrundsätze	5
2.2 Umgebungsgestaltung	5
2.3 Aussenraumqualität, Strassenraumgestaltung	6
2.4 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen	6
2.5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne	7
2.6 Weitere Planungsinstrumente	8
3. Zonenvorschriften	9
3.1 Bauzonen	9
3.1.1 Zonenübersicht	9
3.1.2 Kernzonen	10
3.1.3 Wohnzonen	11
3.1.4 Wohn- und Gewerbezone	11
3.1.5 Arbeitszone I	11
3.1.6 Arbeitszone III (Militärbetriebe)	12
3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
3.1.8 Uferschutzzone	12
3.1.9 Hochwassergefährdetes Gebiet	12
3.1.10 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	13
3.2 Landwirtschaftszonen	13
3.2.1 Landwirtschaftszone	13
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	14
3.3 Schutzzonen	14
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	14
3.3.2 Naturschutzzone Wald	16
3.4 Überlagerte Schutzzonen	16
3.4.1 Ortsbildschutzperimeter	16
3.4.2 Landschaftsschutzzone	18
3.5 Schutzobjekte	19
3.5.1 Naturobjekte	19
3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	20
3.5.3 Kulturobjekte	20
3.5.4 Historische Verkehrswege	21
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	21
3.6.1 Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe	21
3.6.2 Materialabbauzone	21
3.6.3 Familiengartenzone	22
4. Baubegriffe und Messweisen	23
4.1 Abstände	23
4.1.1 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	23
4.1.2 Strassenabstand	23
4.1.3 Grenzabstand für Einfriedigungen, Stützmauern, Schwimmbäder zwischen privaten Grundeigentümern	24
4.1.4 Waldabstand	24
4.1.5 Abstand zum Kulturland	24
4.2 Nutzungsdichte	25
4.2.1 Dachgeschosse und -gestaltung, Anrechenbarkeit	25
4.2.2 Grünflächenziffer	25
4.2.3 Mindestausnutzung	25

4.2.4	Nutzungsboni	25
4.3	Arealüberbauung	26
4.4	Störmass von Betrieben	26
4.5	Nettoladenfläche	26
5.	Bauvorschriften	27
5.1	Baureife und Erschliessung	27
5.1.1	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	27
5.2	Technische Bauvorschriften	27
5.2.1	Allgemeine Anforderungen	27
5.2.2	Energieeffizienz	27
5.3	Wohnhygiene	27
5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen	27
5.3.2	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	28
5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	28
5.4	Ausstattung	28
5.4.1	Parkfelder	28
5.4.2	Spielplätze	29
5.4.3	Weitere Vorschriften über die Ausstattung	29
5.4.4	Öffentlich zugänglicher Raum	29
6.	Schutzvorschriften	30
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	30
6.1.1	Allgemeine Anforderungen	30
6.1.2	Dachgestaltung	30
6.1.3	Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung	31
6.1.4	Gestaltung des Siedlungsrandes	31
6.2	Umweltschutz	31
6.2.1	Einwirkungen	31
6.2.2	Materialablagerungen	31
7.	Vollzug und Verfahren	33
7.1	Zuständigkeit	33
7.2	Gebühren	33
7.3	Mehrwertausgleich	33
7.4	Vollzugsrichtlinien	34
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	35
8.1	Übergangsbestimmung	35
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	35
9.	Anhang I Verzeichnis der Schutzobjekte	36
9.1.1	Substanzschutzobjekte	36
9.1.2	Fassadenfluchtobjekte	37
9.1.3	Natur- und Landschaftsschutzzonen	39
9.1.4	Natur- und Landschaftsschutzobjekte	40
10.	Anhang II Ortsbildschutzperimeter	45

Bau- und Nutzungsordnung

1. 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

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

- Siedlungs-
entwicklung* ¹ Das Ziel der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum.
- Planungs-
grundsätze* ² Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:
- a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen,
 - b) der Aufwertung von Aussenräumen,
 - c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen,
 - d) der massvollen Verdichtung und häuslicher Bodennutzung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume.
- ³ Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- ⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten.
- ⁶ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Langsamverkehr ist mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen zu optimieren.
- ⁷ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss ist zu fördern.

2.2 Umgebungsgestaltung

§ 4 Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.
- ² Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind in der Regel wasserdurchlässig zu gestalten.
- ³ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

⁴ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiven Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁵ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁶ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

2.3 Aussenraumqualität, Strassenraumgestaltung

§ 5 Förderung Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität Strassenraumgestaltung

Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität, Strassenraumgestaltung

¹ Es ist eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebietes mit einheimischen Pflanzen anzustreben. Zu diesem Zweck sind für folgende Gebiete Aufwertungsmassnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbildes zu treffen:

- a) Kernzone (Strassenraumgestaltung)
- b) Entlang K267 Lenzburgerstrasse (Ortseingang bis Bünz, Strassenraumgestaltung)
- c) Entlang K267 Hölli-Mägenwilerstrasse (Bünz bis K266, Strassenraumgestaltung)
- d) Entlang K390 Hendschikerstrasse (Lenzburgerstrasse bis Ortseingang, Strassenraumgestaltung)

² Der Gemeinderat wirkt darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept oder ein Begrünungskonzept zur Aufwertung des Strassenraumes erarbeitet wird.

2.4 Mittलगrosse Verkaufsnutzungen

§ 6 Mittलगrosse Verkaufsnutzungen

Mittलगrosse Verkaufsnutzungen

¹ Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind Verkaufsnutzungen mit maximal 2000 m² Nettoladenfläche (NLF) oder Nutzungen mit maximal 1'500 Personenwagenfahrten resp. 200 Fahrten schwerer Nutzfahrzeuge pro Tag zulässig.

Diese Grenzwerte gelten für das Gebiet Arbeitszone I (Fallenacker Süd) sowie insgesamt für die beiden Gebiete Kernzone Bereich Post und Coop und Kernzone in den Matten Bereich Rest. Pflug.

² Für die einzelnen Parzellen berechnet sich die zulässige NLF proportional zur anrechenbaren Grundstückfläche. Innerhalb der einzelnen Gebiete

te können die so errechneten Anteile übertragen werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Übertragung ist mit Dienstbarkeitsverträgen sicherzustellen.

2.5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 7 Sondernutzungsplanung

*Sonder-
nutzungs-
planung*

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt.

§ 8 Gestaltungsplangebiete

Rösslimatte

¹ Im Gestaltungsplan für den Perimeter „Rösslimatte“ sind die Vorgaben an den Hochwasserschutz umzusetzen.

*Kernzone in
den Matten*

² Als Grundlage für den Gestaltungsplan „In den Matten“ ist ein verbindliches städtebauliches Konzept zu erstellen, das auch die Hochwassersicherheit berücksichtigt. Dieses ist frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln.

-Konzept

³ Das städtebauliche Konzept beinhaltet:

- die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum und zum Uferbereich, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie),
- die gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
- die Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere Landgasthof Pflug und Lastwagenparkplatz),
- das Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie genügende ökologische Ausgleichsflächen),
- das Erschliessungs- und Parkierungskonzept,
- das Etappierungskonzept,
- ein Hochwasserschutzkonzept,
- Abklärungen zur allfälligen Standortbelastung,
- ein auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept,
- ein Modell zur Visualisierung.

Bahnhofareal

⁴ Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bahnhofareal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht. An- und Umbauten auf dem Areal können ohne Vorliegen eines Gestaltungsplans bewilligt werden, sofern sie die künftige Entwicklung des Gebiets nicht tangieren.

⁵ Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ ist ein verbindliches städtebauliches Konzept zu erstellen, das die folgenden Aspekte aufzeigt:

- Verdichtetes Bauen und Siedlungserneuerung,

- die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie),
- die gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
- das Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen),
- das Erschliessungs- und Parkierungskonzept,
- das Etappierungskonzept,
- ein auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept (Lärmarchitektur).

2.6 Weitere Planungsinstrumente

§ 9 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungs- instrumente

¹ Die Inventare (z. B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z. B. genereller Entwässerungsplan GEP, generelles Wasserversorgungsprojekt GWP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden 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 weiteren 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.

Erschlies- sungs- programm

⁴ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung und bei der Bewilligung von Arealüberbauungen berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.

Verkehrs- richtplan

⁵ Der Verkehrsrichtplan ist u. a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§10 Bauzonen

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max. ¹	Nutzungsziffer min.	Grünflächenziffer	Fassadenhöhe [m]	Gesamthöhe Schrägdächer [m]	Gesamthöhe Flachdächer [m]	Gebäudelänge [m]	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
										klein	gross		
Kernzone	K hellbraun	3	0.70 0.80 ¹⁾	0.4			15.0	13.5	--	6.0	10.0 6.0 ³⁾	III	§ (11)
Kernzone in den Matten	KM hellbraun Raster	3	0.70 0.80 ¹⁾	0.4	--		15.0	13.5	--	6.0	10.0 6.0 ³⁾	III	§ (12)
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	--	--		10.0	7.5	25	4.0	8.0 5.0 ³⁾	II	§ (13)
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.70	0.4	--		13.0	13.0	--	6.0	12.0 6.0 ³⁾	II	§ (13)
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.60	0.3	--		13.0	9.5	--	4.0	8.0 5.0 ³⁾	III	§ (14)
Wohn- / Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	3	0.70 0.80 ¹⁾	0.4	--		13.0	13.0	--	6.0	8.0 6.0 ³⁾	III	§ (14)
Arbeitszone I	A I hellviolett	--	ÜZ=0.60 ÜZ=0.50 ⁴⁾	--	0.15	12.0 10.0 ⁴⁾	15.0 12.0 ⁴⁾	12.0 12.0 ⁴⁾	--	5.0 ₂₎	--	III	§ (15)
Arbeitszone III	A III blau	--	ÜZ=0.50	--	0.15	12.0	15.0	15.0	--	5.0 ₂₎	--	IV	§ (16)
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	--	--	--	--		o	o	--	o	--	II	§ (17)
Uferschutzzone	U grün	--	--	--	--		--	--	--	--	--	II	§ (18)

¹⁾ Ausnutzungsziffer bei gewerblicher Nutzung des gesamten Erdgeschosses

²⁾ am Zonenrand 6 m

³⁾ grosser Grenzabstand im Ortsbildschutzperimeter in den im Bauzonenplan schraffierten Bereichen

⁴⁾

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

¹ **Anhang 1 8.4 Überbauungsziffer BauV besagt:** Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Überbauungsziffer = anrechenbare Grundstücksfläche / anrechenbare Gebäudefläche (ÜZ = aGSF/aGbF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

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

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

⁵ In den Zonen K, KM, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen.

3.1.2 Kernzonen

§ 11 Kernzone

Kernzone

¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns nach städtebaulichen Grundsätzen. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

² Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, für Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

³ Innerhalb des bezeichneten Gebiets sind Verkaufsnutzungen und Nutzungen gemäss § 6 BNO zulässig.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.

§ 12 Kernzone In den Matten

*Kernzone In den Matten
Ziel, Zweck,
Nutzungen*

¹ Die Kernzone In den Matten dient dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentlichen Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben. Für die Überbauung der Kernzone In den Matten muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

*Ausgeschlossene
Nutzungen*

² Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte von mehr als 300 m² sind nicht zulässig.

³ Innerhalb des bezeichneten Gebiets sind Verkaufsnutzungen und Nutzungen gemäss § 6 BNO zulässig.

*Aussen-
raumgestal-
tung*

⁴ Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung die Bünz und deren Uferbereich zu berücksichtigen. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

⁵ 10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen.

⁶ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

3.1.3 Wohnzonen

§ 13 Wohnzonen W2, W3

*Wohnzonen
W2, W3*

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes, dem Charakter des Wohngebietes entsprechendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Zone W2 ist für Wohnbauten bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt wurden, darf der bestehende Gebäudekubus voll ausgenutzt werden, auch wenn die zulässige Anzahl der Wohnungen überschritten wird.

³ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

3.1.4 Wohn- und Gewerbeazonen

§ 14 Wohn- und Gewerbeazonen

*Wohn- und
Gewerbe-
azonen*

Die Wohn- und Gewerbeazonen WG2 und WG3 sind für Wohnen, gewerbliche Nutzung, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² (WG2) bzw. max. 500 m² (WG3) Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

3.1.5 Arbeitszone I

§ 15 Arbeitszone I

*Arbeits-
zone I*

¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis max. 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Für das Wohnen beträgt der zulässige Anteil der Nutzflächen (i. R. je Parzelle) höchstens 30 %.

³ Innerhalb der bezeichneten Gebiete sind Verkaufsnutzungen und Nutzungen gemäss § 6 BNO zulässig.

3.1.6 Arbeitszone III (Militärbetriebe)

§ 16 Arbeitszone III

Arbeitszone III

¹ In der Arbeitszone III sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit Militärbetrieben erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von bis max. 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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 einzuhalten.

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

3.1.8 Uferschutzzone

§ 18 Uferschutzzone

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Ufers mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz des Gewässers und seiner Ufervegetation vor Verunreinigung.

² Düngen und Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Veränderungen an dem Gewässer sind verboten.

³ In der Uferschutzzone "Bünz" können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, usw.) sowie Bauten und Anlagen, die zur Pflege der Uferschutzzone notwendig sind, bewilligt werden.

3.1.9 Hochwassergefährdetes Gebiet

§ 19 Hochwassergefährdetes Gebiet

Hochwassergefährdetes

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen

- Gebiet* fen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.
- ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- 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.

3.1.10 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

§ 20 Oberflächenwasserschutz

- 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

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 21 Landwirtschaftszone

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

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 22 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 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 23 Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

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 und 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 Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

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 Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen ^{2 3}
Magerwiese (Mager- und Trockenstandorte)	Gelb	Artenreiche Heuwiese, (hoher Anteil Magerkeitszeiger).	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, mind. 1 Schnitt pro Jahr. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt gemäss den kant. Richtlinien (je nach Situation ab 15. Juni). Im Bereich der SBB-Bahnböschung ist der Einsatz von Herbiziden in einem 3.00 m breiten Streifen ab Bahntrasse zulässig.
Naturschutzzone „Bändliwiese“	Hellgrün	Artenreiche Heuwiese, nicht genutztes Land mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, mind. 1 Schnitt pro Jahr. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt gemäss den kant. Richtlinien (je nach Situation ab 15. Juni).
Naturschutzzone "Steinbruch Steinhof"	Hellgrüne Schraffur	Pionierarten fördern. Erhaltung des Steinbruches als geologisch interessanter Aufschluss (Muschelkalk) und als Lebensraum für seltene bzw. typische Tier- und Pflanzengesellschaften.	Sämtliche Eingriffe, welche den Schutzzweck beeinträchtigen könnten, sind verboten. Die Betreibung des Steinbruches in bisherigem Umfang und Art ist gestattet. Bei Abbrucharbeiten und Betrieb sind entsprechende Wanderbiotope sicherzustellen. § 32 BNO enthält weitere Bestimmungen für diese Zone.
Naturschutzzone „Mattenbach“	Hellgrün	Erhaltung Förderung von Nass- und Trockenbiotopen als landschaftlich seltener und biologisch wertvoller (Ersatz) Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten bzw. -gemeinschaften, wie zum Beispiel die Geburtshelferkröte.	Sämtliche Eingriffe, welche den Schutzzweck beeinträchtigen könnten, sind verboten. Bauten im Interesse des Schutzziels sind gestattet (z. B. Weiher, Tümpel, Renaturierungsmassnahmen).
Feuchtgebiete:	blauer Punkt	Feuchtgebiete sind als landschaftlich seltene und biologisch wertvolle Lebensräume spezialisierter Pflanzen- und	Keine Düngung und Beweidung. Kein Betreten. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z. B. Weiher,

² Innerhalb der Quell- und Grundwasserschutzzone gelten zudem die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzonenreglemente.

³ Für Flächen mit einer schriftlichen Nutzungs- oder Schutzvereinbarung mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz oder für Beiträge gemäss der ÖQV, kann die kantonale Fachstelle für Naturschutz abweichende Nutzungsvorschriften festlegen.

		Tierarten bzw. –gemein- schaften zu erhalten und zu fördern.	Renaturierungsmassnahmen).
Gewässer	mattblau	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Schwimmen, Befahren, Einfan- gen und Aussetzen von Tieren.

3.3.2 Naturschutzzone Wald

§ 24 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 darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan für den Privatwald in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 65 BNO festgelegt.

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
E	Eichenwaldreservat	Eichen fördern. Eichennutzung zeitlich hinauszö- gern und Eichennachwuchs fördern (gemäss Ver- trag zwischen der Abteilung Wald und der Ortsbür- gergemeinde Othmarsingen) ⁴
F	Felsfluren, Schutthalden	Felsen/Blockschutthalden periodisch frei holzen.
FN	Feucht- und Nassstand- orte	dem Feuchtgebiet angepasste Pflegemassnahmen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Ortsbildschutzperimeter

§ 25 Ortsbildschutzperimeter

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung der bestehenden baulichen Struktur bzw. des typischen Charakters. Für die Beurteilungskriterien ist § 56 Abs. 1 BNO massgebend.

⁴ Vereinbarung über das Eichenwaldreservat Othmarsingen vom 6. Dezember 2011

² Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen. Die Ausrichtung und das Erscheinungsbild der Bauten in Richtung Strassenraum und die Einbindung in den Strassenraum (Vorgärten, Einfahrten, Vorplätze, charakteristische Umzäunungen) sind zu erhalten bzw. anzustreben.

³ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für das Ortsbild charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Sofern die Umgebung nicht beeinträchtigt wird, können für Klein- und Anbauten andere Dachneigungen vorgesehen werden.

⁴ Strassenseitig werden für Dachdurchbrüche erhöhte Anforderungen an die Eingliederung gestellt. Es gelten folgende Bestimmungen:

- Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt.
- Dachaufbauten sind i. R. mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken. Sie sind i. R. von der Fassadenflucht um mindestens 50 cm (Traufseite) bzw. 2.00 m (Giebelseite) zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang 2 BNO).
- Einzelne kleinflächige Dachflächenfenster sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- Dachfenster und Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z. B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster, etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁶ Strassenseitig sind alle Solaranlagen bewilligungspflichtig; es werden erhöhte Anforderungen an die Eingliederung gestellt. Es gelten folgende Bestimmungen:

- Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
- Solaranlagen sollen in der Regel nicht auf die Dächer bzw. die Ziegel aufmontiert, sondern dachziegelbündig eingelassen werden. Es ist auf eine gute farbliche Einpassung zu achten.

⁷ In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig. Strassenseitig sind die Längsfassaden von Hauptgebäuden z. B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u. ä.) zu gliedern.

- Bei der Anordnung der Fassadenfenster ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

⁸ Die Einrichtungen von Aussenantennen und Parabolspiegeln sind bewilligungspflichtig und müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.

⁹ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Bei wesentlichen Veränderungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Bei zusammengebauten Gebäuden werden angrenzende Bauten in den Fassadenplänen dargestellt. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten und entsprechend zu begrünen.

¹⁰ Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

¹¹ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, Bauten unter Wahrung der vorhandenen Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhe unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, erneuert und umgenutzt werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen.

¹² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.4.2 Landschaftsschutzzone

§ 26 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den übrigen Schutzzonen gemäss Eintrag Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie 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, Fahrnisbau-

ten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, 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 Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 27 Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement	– Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden/verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – Artenzusammensetzung verbessern
Geschützter Waldrand	Punktlinie	– Windschutz – vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum	– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Uferschutzstreifen	Uferschutzstreifen beidseits der Bäche, dem Raumbedarf des Gewässers entsprechend	– Nährstoffeintrag in Gewässer/Schutzzone / Schutzobjekt verhindern – Hochwasserschutz – ökologische Vernetzung	– extensive Nutzung – Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten – Umbruch nicht zulässig
Einzelbäume	Baumsymbol	– siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt	– Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher, Nass-	Symbol	– Laichgebiet, Brutbio-	kein Einfangen und Aussetzen

standorte		top	von Tieren
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	– Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Geologisches Objekt ⁵	violettes Dreieck	– Naturkundliches Element	keine Beeinträchtigung

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 28 Gebäude mit Substanzschutz, Fassadenfluchtlinie

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

² Die im Bauzonenplan mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten Fassadenfluchtlinien gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.5.3 Kulturobjekte

§ 29 Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Naturschutzobjekte	Bezeichnung im Plan	Pflegemassnahmen
Steinmauern	Strichlierte Linie mit rotem Punkt	Fachgerechter Unterhalt
Trockenmauern	Graue Linie mit rotem Punkt	Fachgerechter Unterhalt

⁵ Weitere inventarisierte geologische Objekte (orange) sind im Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt.

3.5.4 Historische Verkehrswege

§ 30 Historische Verkehrswege

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

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

Signatur im Plan	Schutzziel	Einschränkungen
Rote Strichlinie	- erhalten	- keine Belagsänderungen

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe

§ 31 Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe

¹ Die Spezialzone Parkplätze Militärbetriebe gewährleistet die Weiterbenutzung der Militärabstellplätze als Parkplätze für die Arbeitszone III.

² Diese Zone dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist bei Beendigung der zulässigen Nutzung aufzuheben und in Kulturland zu überführen. Die dazumal zonenwidrigen Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

3.6.2 Materialabbauzone

§ 32 Materialabbauzone

Materialabbauzone
Steinhof

¹ Massgebend für den Abbau ist der vom Gemeinderat bewilligte Abbau- und Wiederherrichtungsplan, in welchem auch die Bestimmungen von § 23 BNO zu berücksichtigen sind.

² Für die Nachnutzung ist der vom Gemeinderat bewilligte Abbau- und Wiederherrichtungsplan massgebend. Das Verfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

³ In der Materialabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6.3 Familiengartenzone

§ 33 Spezialzone Familiengartenzone

*Familien-
gartenzone*

¹ Die Zone für Familiengärten ist für die Kleingartenbewirtschaftung vorgesehen. Im Bereich der rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes zu beachten.

² Pro Familiengarten ist ein einfacher, eingeschossiger Geräteschopf von max. 6 m² Grundfläche und einer Gesamthöhe von max. 3.00 m gestattet. Es sind nur die für die Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen müssen reversibel sein.

³ Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Im übrigen gilt § 89 EG ZGB.

⁴ In der Familiengartenzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

4.1.1 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 34 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.1.2 Strassenabstand

§ 35 Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeinde- und ausparzellierten Privatstrassen haben Einfriedigungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m und Böschungen einen Strassenabstand⁶ von 60 cm einzuhalten, gegenüber Trottoirs können Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenze gestellt werden.

² Gegenüber reinen Fusswegen können Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.00 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe, jedoch max. 60 cm von der Grenze zurückzusetzen.

³ Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen dürfen nicht höher sein als 1.80 m, keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

⁴ Der Gemeinderat kann (für Stützmauern) Ausnahmen gestatten, wenn es die Geländeverhältnisse erfordern. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

⁵ Der Gemeinderat kann verlangen, dass der Servitutstreifen entlang von Strassen befestigt wird.

⁶ ab Strassenmark

4.1.3 Grenzabstand für Einfriedigungen, Stützmauern, Schwimmbäder zwischen privaten Grundeigentümern

§ 36 Grenzabstand für Einfriedigungen, Stützmauern, Schwimmbäder⁷

¹ Stützmauern und Einfriedigungen baulicher Art bis zu einer Höhe von 1.80 m dürfen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis, auf die Grenze, gestellt werden. Höhere Einfriedigungen und Stützmauern sind um das 1.5 fache Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen.

² Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

³ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

⁴ Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

⁵ Schwimmbäder und andere Wassersportanlagen haben ab Bassinrand einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Dieser kann im gegenseitigen Einverständnis reduziert oder aufgehoben werden.

4.1.4 Waldabstand

§ 37 Waldabstand

Gegenüber der Waldinsel im Gebiet „Birch“ gilt allseitig ein Waldabstand von 10.00 m.

4.1.5 Abstand zum Kulturland

§ 38 Abstand gegenüber dem Kulturland⁸

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gelten die Regelungen von § 19 Abs. 2 BauV.

² Diese Abstände können mittels Dienstbarkeiten (§47 Abs. 2 BauG) aufgehoben und reduziert werden.

⁷ Im Übrigen werden die Abstände in § 28 Abs. 1 lit. a BauV geregelt.

⁸ Für Stütz- und Einfriedigungsbauten gegenüber der Bauzonengrenze gilt § 29 Abs. 1 lit. b BauV

4.2 Nutzungsdichte

4.2.1 Dachgeschosse und -gestaltung, Anrechenbarkeit

§ 39 Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen

Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

4.2.2 Grünflächenziffer

§ 40 Grünflächenziffer

Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

4.2.3 Mindestausnutzung

§ 41 Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 sowie der Zonen K und KM gilt eine Mindest-Ausnützungsziffer von 0.4. In der Zone WG2 gilt entsprechend die Mindestausnutzungsziffer 0.3. Die jeweilige Mindestausnutzungsziffer darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

4.2.4 Nutzungsboni

§ 42 Nutzungsbonus

¹ Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z. B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 20 % pro Wohneinheit erhöht werden.

² Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

³ Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.3 Arealüberbauung

§ 43 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, KM, W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Erhöhung der Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	K	KM	W3	W2	WG2/3
Minimale NBF (m ² - Richtwert)	3000	3000	3000	2000	3000
Zusätzlicher AZ - Bonus	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10

² Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschoszahl ist nicht gestattet.

³ Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen (§ 39 Abs. 3 BauV).

4.4 Störmass von Betrieben

§ 44 Nicht, mässig, stark störende Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, 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- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.5 Nettoladenfläche

§ 45 Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".⁹

⁹ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

§ 46 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 Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47 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.

5.2.2 Energieeffizienz

§ 48 Energieeffizienz

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

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 49 Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Sie müssen entweder von zwei Seiten oder mit der Mehrzahl der Räume von

Süden oder Westen besonnt sein.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 50 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.30 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.30 m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der anrechenbaren 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 den Zonen "Kernzone" und "Ortsbildschutzperimeter" kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 51 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

5.4.1 Parkfelder

§ 52 Parkfelder

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz soll in der Regel, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. In den Kernzonen und im Ortsbildschutzperimeter kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliessen.

5.4.2 Spielplätze

§ 53 Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche, mindestens jedoch 100 m² pro Spielplatz, zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

5.4.3 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

§ 54 Balkone Gänge, Treppen, Geländer, Brüstungen

¹ Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

² Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern in der Regel 0.90 m).

³ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.4.4 Öffentlich zugänglicher Raum

§ 55 Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten u. dergl.) sind die Sicherheitsbedürfnisse von Passantinnen und Passanten zu berücksichtigen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 56 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

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.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 57 Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Flachdächer sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

³ In der Wohnzone W2 müssen Attikageschosse als Flachdach ausgebildet werden.

6.1.3 Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung

§ 58 Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude, müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.1.4 Gestaltung des Siedlungsrandes

§ 59 Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10.00 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 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.

6.2.2 Materialablagerungen

§ 61 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Arbeitszonen bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien so-

wie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 62 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 Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 63 Gebühren

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

7.3 Mehrwertausgleich

§ 64 Mehrwertausgleich

¹ Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer unter Vorbehalt einer kantonalen Regelung der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Einzonung). Vom so errechneten Mehrwert sind 20 % als Ausgleichszahlungen geschuldet.

³ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat entweder mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, oder mittels Verfügung festgesetzt. Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Ausgleichszahlung ist vom Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Forderung wird gestützt auf den Vertrag oder die Verfügung grundpfandrechtlich sichergestellt. Die Zahlung wird für die ganze betroffene Fläche mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig. Die Fälligkeit kann abweichend geregelt werden (die Forderung ist aber spätestens bei Baubeginn oder bei einer Veräusserung des eingezonten Grundstückes fällig).

⁵ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Mass-

nahmen der Raumplanung, einschliesslich Erschliessungen, zu verwenden.

7.4 Vollzugsrichtlinien

§ 65 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 66 Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden mit all ihren Teiländerungen aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1992, genehmigt vom Kanton am 14. Juni 1994
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1992, genehmigt vom Kanton am 14. Juni 1994
- c) die Bauordnung und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 1996, genehmigt vom Kanton am 26. November 1996.

9. Anhang I Verzeichnis der Schutzobjekte

Verzeichnis der kantonal geschützten Bauten (kant. Denkmalschutzobjekte, Orientierungsinhalt)

Objekt Nr. (LEP-Nr.)	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
1 (4.2-04)	Denkmalschutz	60	846	Reformierte Pfarrkirche 1675
2 (4.2-06)	Denkmalschutz	70	999	Ehem. „Gasthaus zum Rössli“, 1861-1867
3 (4.2-09)	Denkmalschutz	112	994	Ehem. Mühle, 1534
4	Denkmalschutz	128	974	Urechhaus, ca. 1790

Verzeichnis der kommunalen geschützten Bauten und Objekte

9.1.1 Substanzschutzobjekte

- Gebäude

Objekt Nr. (LEP-Nr.)	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
901 ✓	Substanzschutz	197	142	Altes Schulhaus 1912
903 ✓ (4.2-05)	Substanzschutz	63	115	Gemeindehaus (erbaut 1675)
904 ✓ (4.2-03)	Substanzschutz	61	29	Pfarrhaus um 1880
905 ✓ (4.2-08)	Substanzschutz	56 A, B	118	Ehem. Bauernhaus Hochstud- haus , 1688, 1835
906 ✓	Substanzschutz	69	1000	Wohnhaus (Rössli Stöckli) , um 1800
909 ✓	Substanzschutz	127 A 127 B	155 156	Ehem. Bauernhaus (Hochstud- haus) 16Jh.
910 ✓	Substanzschutz	125	976	Ehem. Bauernhaus Hochstud- haus 16. Jh.
911 ✓	Substanzschutz	137,138	219	Grimmingerhaus: Strohgeflecht- hutfabrik der Marti & Co., genannt „Hüetli“, frühes 18. Jh.; Anbau im 19. Jh.
912 ✓ (4.2-02)	Substanzschutz	22	16	Wohnhaus Sophie Hämmerli- Haus, um 1850
913 ✓ (4.2-07)	Substanzschutz	120, 121	983	Wohnhaus (erbaut 1568) der Fa- milien Bossert
914 ✓	Substanzschutz	80	257	Wilhof: (Wohnhaus 1812) Als Armenhaus erbaut, 1864 verstei- gert an J. Sandmeier, Gerber
915 ✓	Substanzschutz	133	149	Wohnhaus, um 1840/50
920 ✓	Substanzschutz	35,36	834	Eisengasse

- Brunnen

Objekt Nr. (LEP-Nr.)	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
916 A ✓ (4.2-08)	Substanzschutz	115	Brunnen, 1895 Kirchrain
916 B ✓ (4.6-02)	Substanzschutz	11	Brunnen, 1892 Lenzburgerstr. / Eisengasse
916 C ✓ (4.6-20)	Substanzschutz	1226	Brunnen Waldrüti, 1789
916 D ✓ (4.6-03)	Substanzschutz	491	Brunnen, 1892 Lenzburgerstr. / Trockmatt
4.6-07 ✓	Substanzschutz	987	Brunnen, Waaggasse/Bünzweg
4.6-06 ✓	Wegbegleiter	820	Brunnen Lenzburgerstr.
4.6-09 ✓	Substanzschutz	1007	Brunnen, Hendschikerstr./Bünzweg
4.6-16	Substanzschutz	162	Brunnen, Heuerweg
4.6-21	Substanzschutz	994	Brunnen, Mühleweg
4.6-14 ✓	Substanzschutz	142	Brunnen 1912, alte Turnhalle
4.6-05 ✓	Substanzschutz	1055	Brunnen, Ringweg
4.6-01 ✓	Wegbegleiter	1682	Brunnen, Wilhalde / Hasli
4.6-12 ✓	Wegbegleiter	246	Brunnen, Mägenwilerstr.
4.6-19 ✓	Wegbegleiter	824	Brunnen, Buureberg, beim Waldhaus

9.1.2 Fassadenfluchtobjekte

- Geschützte Fassadenfluchten

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
F1	Fassadenfluchterhalt	4	471	Lenzburgerstr.
F2	Fassadenfluchterhalt	6	1	Lenzburgerstr.
F3	Fassadenfluchterhalt	8	2	Lenzburgerstr.
F4	Fassadenfluchterhalt	9A + 9B	481	Lenzburgerstr.
F5	Fassadenfluchterhalt	10	1254	Lenzburgerstr.
F6	Fassadenfluchterhalt	11	10	Lenzburgerstr.
F7	Fassadenfluchterhalt	12	488	Lenzburgerstr./ Trockmatt
F8	Fassadenfluchterhalt	15	22	Lenzburgerstr.
F9	Fassadenfluchterhalt	17	20	Lenzburgerstr.
F10	Fassadenfluchterhalt	18A, 18B	18/19	Lenzburgerstr.
F11	Fassadenfluchterhalt	18C	17	Lenzburgerstr.

F12	Fassadenfluchterhalt	19	36	Lenzburgerstr.
F13	Fassadenfluchterhalt	20	34	Lenzburgerstr.
F14	Fassadenfluchterhalt	23	16	Lenzburgerstr.
F15	Fassadenfluchterhalt	34	69	Lenzburgerstr.
F16	Fassadenfluchterhalt	33A	53	Eisengasse
F17	Fassadenfluchterhalt	33B	54	Eisengasse
F18	Fassadenfluchterhalt	37	73	Lenzburgerstr.
F19	Fassadenfluchterhalt	136	972	Hölili
F20	Fassadenfluchterhalt	6	148	Hölili
F21	Fassadenfluchterhalt	161	1341	Hölili
F22	Fassadenfluchterhalt	117	1228	Mühleweg
F23	Fassadenfluchterhalt	248	984	Mühleweg

- Grenzsteine

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
917 4.5-04 ✓	Substanzschutz	405 (Militärbetriebe)	Stundenstein, Lenzburgerstr. (XVI Stunden vor Bern)
918 ✓	Substanzschutz		16 Grenzsteine, 16.-19Jh. (gemäss nachfolgender Liste), entlang der Grenze zum Freiamt
4.5-01 ✓	Substanzschutz	1241	Grenzstein, Grenze zu Lenzburg, of de Bueche: Lenzburgerstein
4.5-02A ✓	Substanzschutz	826	Grenzstein, Grenze zu Möriken, Neufeld: Mohrenkopf-Wappen, neuerer Stein, 1958
4.5-02B ✓	Substanzschutz	826	Grenzstein, Grenze zu Möriken, Neufeld: Lenzburger Wappen auf Othmarsinger Seite
4.5-03 ✓	Substanzschutz	826	Grenzstein, Grenze zu Möriken, alter Stein, 1889, OHS, Möriken
4.5-05 ✓	Substanzschutz	826	Grenzstein, Neufeld, Dreigemeindengrenzstein (Othmarsingen, Möriken, Brunegg)
4.5-06 ✓	Substanzschutz	829	Grenzstein, Grenze zu Brunegg und Mägenwil
4.5-07 ✓	Substanzschutz	829	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Mülirüteli bei Wegverzweigung „Bruneggerweg“: Grafschaft Baden / Bern
4.5-08 ✓	Substanzschutz	829	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Mülirüteli / Autobahn
4.5-09 ✓	Substanzschutz	748	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, im Holz: Grafschaft Baden / Bern
4.5-10A ✓	Substanzschutz	822	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Grafschaft Baden / Bern
4.5-10B ✓	Substanzschutz	822	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Grafschaft Baden / Bern
4.5-11 ✓	Substanzschutz	823	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Wald Unterbändli: Grafschaft Baden / Bern

Genehmigung

4.5-12A ✓	Substanzschutz	823	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Wald Unterbändli: Grafschaft Baden / Bern
4.5-12B ✓	Substanzschutz	823	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Unterbändli: Grafschaft Baden / Bern
4.5-13 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Wald Bändlihöhe: Grafschaft Baden / Bern
4.5-14 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Freiamt / Bern
4.5-15 ✓	Substanzschutz	703	Grenzstein, Grenze zu Grenze zu Dottikon
4.5-16 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, hi Häxetanne, Grenzweg zum Maiengrüen: Grafschaft Baden / Bern
4.5-17 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, hi Häxetanne, Grenzweg zum Maiengrüen: Grafschaft Baden / Bern
4.5-18 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Hägglingen / Dottikon, Langbire Hägglingen: Othmarsingen / Hägglingen / Dottikon
4.5-19	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Hellmoos: Freiamt / Bern
4.5-20 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Hägglingen, Wanderweg zum Maiengrüen: Freiamt / Bern
4.5-21A ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Hägglingen, im Waldhang Gislisberg zum Maiengrüen: Othmarsingen / Hägglingen
4.5-21B ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Hägglingen
4.5-22 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Mägenwil, Grenzweg zum Maiengrüen: Grafschaft Baden / Bern
4.5-23 ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Hägglingen, Waldrand Häxetanne / Hägglingen: Freiamt / Bern
4.5-24A ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Waldrand im Hellmoos
4.5-24B ✓	Substanzschutz	824	Grenzstein, Grenze zu Dottikon, Waldrand im Hellmoos

9.1.3 Natur- und Landschaftsschutzzonen

- Naturschutzzonen

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
1.1-01	Naturschutzzone	830	Zwischen SBB-Gleisen, Dreispitz nach Birr / Mägenwil
1.1-02	Naturschutzzone	782, 785, 788, 789	Rebhübel, Bändliwiese
1.1-03	Naturschutzzone	706	Steinhof (Steinabbauzone) Kavernen
1.1-04	Naturschutzzone	962	Wässermatte
2.2-01	Naturschutzzone	824	Weiher, Oberer Gislisberg

1.2-03	Naturschutzzone im Wald	824	Soler, alter Steinbruch
1.2-13	Naturschutzzone im Wald	824	Oberer Gisliberg, rund um Weiher
3.1-01	Magerstandort	405	Erlimoos, Einfahrt Militärbetriebe
3.1-03	Magerstandort	405	Lenzburgertstr., Einfahrt Militärbetriebe
3.1-04	Magerstandort	1031	Eierhalde, entlang Weg
3.1-05	Magerstandort	250	Högern, Zwischen beiden Eisenbahnlinien
3.1-07	Magerstandort	SBB	Niederländer, entlang Gleisanlage
3.1-18	Trockenstandort	1031	Eierhalde

- **Landschaftsschutzgebiete (überlagerte Zonen)**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
1.3-01	Landschaftsschutzgebiet	div.	Schweidacher, Hasli
1.3-02	Landschaftsschutzgebiet	div.	Eggethal
1.3-03	Landschaftsschutzgebiet	div.	Paradiesli, Grundacher
1.3-04	Landschaftsschutzgebiet	div.	Brunnmatt, Falkematt
1.3-05	Landschaftsschutzgebiet	div.	Ebnet, vor em Hölzli, Eierhalde
1.3-06	Landschaftsschutzgebiet	div.	Gisliberg, Hungerbühl, Hellmoos
1.3-07	Landschaftsschutzgebiet	div.	Grosszelg

9.1.4 Natur- und Landschaftsschutzobjekte

- **Waldränder**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
3.3-01.1	Waldrand	929	Spittelhalde
3.3-01.2	Waldrand	833	Wilhalde, Spittelhalde
3.3-02	Waldrand	824	Soler
3.3-11	Waldrand	824	Gisliberg, zwischen Soler und Weiher
3.3-12	Waldrand	824	Gisliberg, Hellmoos
3.3-13	Waldrand	824	Soler
3.3-14	Waldrand	1241	Lenzburgerstr., Lindacker

- **Einzelbäume**

Objekt Nr. (LEP-Nr.)	Schutzkategorie Einzelbaum	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
B2 ✓ (3.7-09)	Linde	983	Mühleweg
B4 ✓ (3.7-30)	Eiche	1006	Hendschikerstrasse
3.7-02	2 Eichen	922	Wilhalde, Mörikerstr.
3.7-06	Eiche	562	Grosszelg
3.7-10 ✓	Linde	115	Gemeindehaus
3.7-23	Linde	809	Schützenhaus
3.7-25	Eiche	797	Eggethal
3.7-29 ✓	Eiche	809	Schützenhaus
3.7-31	Linde	679	Gislisberg
3.7-34 ✓	Traubeneiche	29	Pfarrgarten, Höngler
3.7-36	Einzelbaum	725	Heuerweg
3.7-37	Eiche	785	Rebhübel
3.7-38	Nussbaum	705	Steinhof

- **Baumgruppen**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
3.5-03	Baumgruppe	940	Wilhalde
3.5-04	Baumgruppe	1049	Hendschikerstr.
3.5-05	Baumgruppe	1031	Eierhalde
3.5-06	Baumgruppe	1049	Hendschikerstr.
3.5-08 ✓	Baumgruppe	142	Schulanlage, um altes Schulhaus
3.5-09 ✓	Baumgruppe	1413	Schulanlage
3.5-10	Baumgruppe	738	Eggethal
3.5-12	Baumgruppe	1018	Eierhalde
3.5-13	Baumgruppe	803	Eggethal
3.5-15	Baumgruppe	1031	Eierhalde
3.5-20	Baumgruppe	703	Hungerbühl
3.5-22	Baumgruppe	1391	Eierhalde
3.5-23	Baumgruppe	1031	Eierhalde

- **Hecke, Ufer- und Feldgehölz**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
3.4-01	Hecken	Bünzparzelle	Wilhalde, entlang Bünzparzelle im Gemein- debann
3.4-02A	Feldgehölz	Bünzparzelle	Wilhalde, bei unterer Brücke an Mörikerstr.
3.4-02B	Hecken	Bünzparzelle	Wilhalde, zwischen Mörikerstr. und Bünz entlang Weg
3.4-03A	Feldgehölz	K 267	Lenzbürgerstr.
3.4-03B	Feldgehölz	K 267	Lenzbürgerstr.
3.4-03C	Feldgehölz	K 267	Lenzbürgerstr.
3.4-03D	Feldgehölz	K 267	Lenzbürgerstr.
3.4-04A	Hecke	SBB	Niederländer, Borde an Gleisanlagen
3.4-04D	Hecke	1285	Niederländer, Spannhag, beidseits des Weges von Trockmatt zur SBB Unterföh-
3.4-05	Hecke	937	Mörikerstr., links ab Bränneli
3.4-06	Feldgehölz	924	Spittelhalde
3.4-09	Hecke	div.	Ahornweg
3.4-17	Hecke	1349	Bruneggerstr., Panzersperre
3.4-21	Hecke	1391	Eierhalde, verbuschte Hecke
3.4-22	Hecke	1031	Eierhalde
3.4-28	Hecke	598	Dottikerstr., unterhalb Soler,
3.4-30	Hecke	1044	Brunnmatt, oberhalb Fussballplatz

- **Uferschutzzone / Uferschutzstreifen / Feuchtstandorte**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
2.1-01	Fliessgewässer	Bünzparzelle	Bünz
2.1-02	Fliessgewässer	div.	Mattenbach
2.1-03	Fliessgewässer	687	Gislibach, Hungerbühl
2.1-04	Fliessgewässer	688	Gislibach, Hungerbühl
2.3.-02	Feuchtstandort	824	Feuchtstandort um ungefasste Quelle Gis- libach
2.3.-19	Feuchtstandort	824	Feuchtstandort an Zufluss ungefasster Quelle zum Weiher, oberer Gisliberg
3.10-19	Feuchtstandort	824	Hellmoos
3.10-20	Feuchtstandort	824	Eggethal
3.10-21	Feuchtstandort	824	Steibruch

3.10-22	Feuchtstandort	819	Bändli
---------	----------------	-----	--------

- **Trockenmauern und Rebmauern**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
3.10-12 ✓	Steinmauern	139	Waaggasse
3.10-15 ✓	Steinmauern	984	Mühleweg
3.10-16	Trockenmauer	824/589	Soler
3.10-18	Trockenmauern / Rebmauern	Diverse Trockenmauern in der Flur und im Wald	Rebhübel

- **Aussichtspunkte**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
5.1-01	Aussichtspunkt	829	Waldrand Brand
5.1-02	Aussichtspunkt	359	Waldrand Paradiesli
5.1-05	Aussichtspunkt	1015	Eierhalde
5.1-07	Aussichtspunkt	800	Eggethal
5.1-09	Aussichtspunkt	824	Eggethal
5.1-13	Aussichtspunkt	798	Unterbändli
5.1-14	Aussichtspunkt	824	Hellmoos
5.1-15	Aussichtspunkt	822	Herrliberg
5.1-16	Aussichtspunkt	824	Felskopf, alter Steinbruch

- **Geologische Objekte**

Objekt Nr.	Schutzkategorie Substanzschutz	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
3.8-41	Geologisches Objekt	824	Aufschluss im Wald Sandsteinschichten Soler
3.8-42	Geologisches Objekt	844	Aufschluss im Wald Muschelkalk Soler
3.8-43	Geologisches Objekt	824	Aufschluss im Wald Sandsteinschichten Berg
3.9-02	Geologisches Objekt	824	Alter Steinbruch, hohe Wände aus Sandstein Berg
3.9-40	Geologisches Objekt	822	Felsband im oberen Rebhübel

- **Historische Verkehrswege**

Objekt Nr.	Schutzkategorie Substanzschutz	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt Ortslage
AG 744	IVS Verlauf mit Substanzschutz	div.	Eierhalde
AG 742.01	IVS Verlauf mit Substanzschutz	div.	Oberbändli
AG 56.0.3	IVS hist. Verlauf nat. Bedeutung (Orientierungsinhalt)	833	Züriweg Lindwald
AG 680.1	IVS Verlauf mit Substanzschutz	div.	Steinbrüche am Maiengrüen

10. Anhang II Ortsbildschutzperimeter

- Schemaskizze zu den Bestimmungen von § 25 BNO

