



Gemeinde Muri

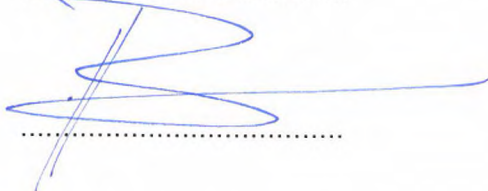


Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

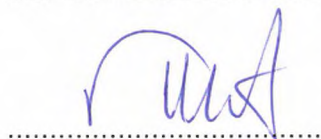
Mitwirkung vom: 14.09.2015 bis 13.10.2015
Vorprüfungsbericht vom: 13.07.2017
Öffentliche Auflage vom: 21.08.2017 bis 19.09.2017
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 21.06.2018

Der Gemeindeammann:



.....

Der Gemeindeschreiber:



.....



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000184 vom: 27. Februar 2019
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 27. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Mehrwertausgleich	3
	2.4 Weitere Planungsinstrumente	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	5
	3.2 Landwirtschaftszonen	11
	3.3 Schutzzonen	11
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
	3.5 Schutzobjekte	17
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	20
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	22
	4.2 Gewerbe / Verkaufsnutzungen	22
	4.3 Abgrabungen	23
	4.4 Abstände	23
	4.5 Arealüberbauung	24
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Öffentliche Einrichtungen	25
	5.2 Technische Bauvorschriften	25
	5.3 Wohnhygiene	25
	5.4 Ausstattung	27
	5.5 Aussenantennen	30
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
	6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen	31
	6.2 Umweltschutz	33
7. TEIL	VOLLZUG UND VERFAHREN	
	7.1 Zuständigkeit	34
	7.2 Gebühren	34
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	34
ANHANG	VERZEICHNIS DER SCHUTZZONEN UND OBJEKTE	35
BEILAGE	TEILRÜCKWEISUNG KERNZONE BRÜHL	45

1. TEIL Geltungsbereich

	§ 1
Geltungsbereich	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungsgrundsätze	<p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der</p> <ul style="list-style-type: none">- Beibehaltung und Entwicklung der hohen Standortattraktivität und der eigenen Identität- qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr, u.a. der Erhaltung und Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Freiraumnetzes- Beibehaltung und Entwicklung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes- Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der dezentralen, auf die Quartiere verteilten öffentlichen Infrastruktur- Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze. <p>² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald, Energie und Wasser erfolgen.</p>

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

² Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,
- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes angestrebt wird.

Gestaltungsplan Bahnhofareal

³ Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bildet die Grundlage zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, eines funktional überzeugenden Umsteigeortes für den öffentlichen Verkehr, sicheren und durchgehenden Fuss- und Radwegbeziehungen sowie gut gestalteten Aufenthaltsbereichen. Das im Gestaltungsplan festzulegende Bebauungskonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt. Dieses hat auf die geschützten Bauten, insbesondere die kulturhistorisch bedeutsame Klosteranlage, Rücksicht zu nehmen und angemessen auf die Lärmimmissionen zu reagieren.

Gestaltungsplan Brühl

⁴ *(Teiltrückweisung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018)*

Gestaltungsplan Luwa-Areal

⁵ Der Gestaltungsplan Luwa-Areal bezweckt, das ehemalige Gewerbeareal als eine zusammenhängend gestaltete Anlage gemischt zu nutzen und zu bebauen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.9. Wird ein Gewerbeanteil von mindestens 20% der Geschossfläche in die Gesamtüberbauung mit einbezogen, beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Gegenüber der Regelbauweise können 2 zusätzliche Vollgeschosse bewilligt werden. Das ehemalige Flussbett der Bünz ist grundsätzlich als begrünter Freiraum zu nutzen oder durch eine ökologisch gleichwertige Gestaltung ins Gesamtkonzept mit einzubeziehen. Der Vorplatz entlang der Luzernerstrasse ist als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.

Gestaltungsplan
Dorfpark

⁶ Der Gestaltungsplan Dorfpark bezweckt eine gesamthaft geplante, qualitativ gute Lösung für die Überbauung, die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierung, welche dem ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld am Rande des Ortsteiles Langdorf gerecht wird. In Abweichung zu § 8 BauV ist kein zusätzliches Geschoss erlaubt. Die zulässige Verkaufsnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone.

Gestaltungsplan
Krähenweid

⁷ Mit dem Gestaltungsplan Krähenweid soll eine aufeinander abgestimmte Bebauung und eine sorgfältige Einpassung an der gut einsehbaren Lage erreicht werden.

2.3 Mehrwertausgleich

§ 5

Mehrwertabgabe

¹ Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale
Richtpläne

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

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

§ 7

Inventare
Grundlagenpläne

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

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

§ 8

Verdichtung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und im Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund steht.

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

³ Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 9

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Aus- nutzung	Vollge- schosse	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
				klein	gross		
Kernzone K	x	(3)	(15 m)	(4 m)	---	III	§ 10
Dorfzone D	(0.8)	(2)	(13 m)	(4 m)	---	III	§ 11
Wohnzone 1 W1	0.35	2	10 m	4 m	8 m	II	§ 12
Wohnzone 2 W2	0.45	2	11 m	4 m	6 m	II	§ 12
Wohnzone 3 W3	0.6	3	14 m	5 m	8 m	II	§ 12
Wohnzone 3 plus W3+	0.8	5	18 m	6 m	12 m	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	0.7	3	15 m	5 m	8 m	III	§ 13
<i>Kernzone Brühl</i> KB	<i>(Teilrückweisung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018)</i>						§ 14
Arbeitszone A	---	---	§ 9 Abs. 5	x	---	§ 9 Abs. 5	§ 15
Spezialzone Im Roos SR	x	(3)	(15 m)	(4 m)	---	III	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	x	x	x	---	II / III	§ 17

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb der Kernzonen Wey und Klosterrain sind der Charakter der Kernzonen zu wahren und die Bauten unter Denkmalschutz zu schonen.

³ Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ In den Arbeitszonen A sind die Empfindlichkeitsstufen und die Gesamthöhe im Bauzonenplan festgelegt. Innerhalb der mit A/IV/18m bezeichneten Zone ist eine Erhöhung der Gesamthöhe möglich unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, sofern die betriebliche Notwendigkeit ausgewiesen ist und eine sorgfältige Einpassung ins Landschaftsbild erzielt wird. In Extremfällen muss gestützt auf § 66 BNO ein neutrales Fachgutachten eingeholt werden.

§ 10

Kernzone
K

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

² Zulässig sind Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Wohnen sowie Landwirtschaft. Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

³ Verkaufsgeschäfte, welche mehr als 500 m² Nettoladenfläche aufweisen, können gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden, sofern diese mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind und der Nachweis erbracht wird, dass für solche zusätzlichen Nutzungen die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur sorgfältigen Gestaltung des Zentrums und der historisch wertvollen Ortsteile beitragen und sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wo ortsbaulich erwünscht, sollen durch Stellung der Bauten gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁵ Die im Bauzonenplan bezeichneten Kernzonen Wey und Klosterrain müssen unter Rücksichtnahme auf die benachbarten, unter Schutz stehenden Bauten überbaut und genutzt werden.

⁶ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

§ 11

Dorfzone
D

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

² Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbe und Landwirtschaft. Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

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

⁴ Die Hauptbauten sind entlang der Hauptstrassenräume mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. In den dahinter liegenden Bautiefen sowie bei An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Schrägdächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden, farblich angepassten Ziegeln einzudecken.

⁵ Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden. Dacheinschnitte müssen mittels Schleppgauben abgedeckt werden.

⁶ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

§ 12

Wohnzonen
W1 / W2 /
W3 / W3+

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W3+ dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen.

² In den Wohnzonen W3 und W3+ ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

³ Werden in den Wohnzonen W1 und W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'500 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.

§ 13

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen sowie für mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

² Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

Spezialbestimmung
Luzernerstrasse

³ Im gelb umrandeten Bereich der WG3 hat die Überbauung vor allem entlang der Luzernerstrasse nach einem ortsbaulich klaren Konzept zu erfolgen, indem der Strassenraum mit ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Bauten gefasst wird. Im Erdgeschoss ist ein angemessener Anteil zur Strasse hin mit publikumsorientierten Nutzungen vorzusehen. Ostseitig der Luzernerstrasse sind die Vorplätze so zu planen, dass eine durchgehende Baumreihe gepflanzt werden kann.

§ 14

Kernzone Brühl
KB

¹ *(Teiltrückweisung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018)*

§ 15

Arbeitszone
A

¹ Die Arbeitszone ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Verkaufsnutzungen für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis insgesamt 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zugelassen.

A: Lidl
B: Landi

³ In den violett umrandeten Bereichen sind Verkaufsnutzungen bis 1'350 m² (Standort A) bzw. bis 2'450 m² (Standort B) Nettoladenfläche zugelassen.

⁴ Nicht zugelassen sind flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze (Kriterium mindestens 25 Arbeitsplätze pro ha).

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.1, wobei die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu beschränken ist. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Grünflächenziffer bewilligen, sofern eine ökologische mindestens gleichwertige Begrünung ausgewiesen wird (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung).

⁶ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft, sind entlang von Parzellen- und Bauzonengrenzen sowie der Luzernerstrasse mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

⁷ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 16

Spezialzone
Im Roos
SR

¹ Die Spezialzone Im Roos ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. In untergeordnetem Mass sind mässig störendes Gewerbe und Wohnraum zugelassen. Gewerbe- und Wohnnutzungen müssen einen Zusammenhang mit den Hauptnutzungen haben. Der Wohnanteil darf max. 25 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

² Neu- und Umbauten sind zulässig, sofern diese betriebsnotwendig sind und eine einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Es gelten die Baumasse und Abstände gemäss § 9 BNO.

§ 17

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- ² Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen auf Arealen mit umgebender Kern- und Dorfzone ist eine gute Einfügung ins Ortsbild notwendig.
- Spezialbestimmung Rösslimatte
- ³ Im schraffierten Bereich der Zone OE Rösslimatte haben Bauten und Anlagen den bestehenden Verlauf des Bodens in grösstmöglicher Weise zu respektieren. Zulässig sind in erster Linie Spiel- und Gartenanlagen.
- Bedinge Bauzone gemäss § 15a BauG
- ⁴ Die im Bauzonenplan als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG bezeichnete Fläche ist innert 15 Jahren ab Rechtskraft zu überbauen. Mit der Überbauung ist zu regeln, wie die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bereit gestellt werden.

§ 18

- Gewässerräume
- ¹ Innerhalb der Gewässerräume richten sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- Uferschutzzone US
- ² Die Uferschutzzone US dient der Sicherung und dem Schutz der Gewässer sowie des naturnahen Zustandes von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 19

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 20

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 21

Naturschutzzonen

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.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Naturschutzzone Erlenmoos „E“	Arten- und strukturenreicher Lebensraum, Feuchtstandort	Differenzierte Pflege der Feuchtwiesen, Gehölze und Gewässerflächen. Die extensive Beweidung ist gestattet. Die fischereirechtliche Nutzung beschränkt sich auf die zwei nördlichen Weiher. Sie darf nur extensiv erfolgen. Das Baden und Befahren mit Schwimmkörpern aller Art ist auf den Wasserflächen untersagt. Die zentralen Bereiche dürfen nur für Unterhaltsarbeiten betreten werden.
Naturschutzzone Schuenägeli „S“	Arten- und strukturenreicher Lebensraum	Differenzierte Pflege der Wiesen und Gehölze. Keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.
Waldwiese Eggerweiher	Artenreiche Wiese, extensive Streuwiese, Hochstauden- und Schilfbestand	Differenzierte Pflege der Wiesen und Hochstaudenfluren. Keine Düngung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Eine schonende Beweidung im Herbst ist, ausserhalb der Gewässer- und Hochstaudenflächen, zugelassen.
Magerwiese	Artenreiche Heuwiese	Heuwiese, keine Düngung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Eine schonende Beweidung ist zugelassen.
Fromentalwiese	Artenreiche Wiese	Heuwiese, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Periodische Mistgaben sowie eine schonende Herbstweide sind gestattet. Für das Reservoir betriebsnotwendige Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet.
Feuchtstandorte	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

- Freihaltezone FZ
- ¹ Die Freihaltezone FZ dient der Freihaltung besonders empfindlicher Landschaftsteile.
- ² Es sind keine Hochbauten gestattet, ausgenommen nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sowie gemeinschaftliche Kinderspielplätze.
- ³ Unterniveaubauten sind nur zulässig, wenn sie ohne Veränderung des Terrainverlaufs verwirklicht werden können und die Vegetation durchgehend wieder herstellbar ist.

§ 23

- Fernwärmezone
- ¹ Die Fernwärmezone sind ausgelegt für die Benutzung von Abwärme und anderen Energieerzeugungsanlagen.
- ² Wenn die Kapazität nicht ausreicht oder wenn die Wärmeenergieerzeugung individuell erfolgen soll, müssen umweltfreundliche Heizsysteme eingebaut werden, jeweils nach dem neusten Stand der Technik und der gültigen Energiegesetzgebung.

§ 24

- Sichtbegrenzung
- ¹ Die Sichtbegrenzung ist westlich durch die rote Linie im Bauzonenplan und östlich durch die Kantonsstrasse (K124) definiert. Neue Bauten dürfen die Fernsicht auf die Klosteranlage nicht beeinträchtigen.

§ 25

- Hochwasserschutz
- ¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosser Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen gemäss Abs. 2 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁴ In Gebieten mit einer Restgefährdung (Gebiete einer Gefahrenstufe gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser oder wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 26

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser FGH sind den Grundnutzungs-zonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002¹⁾. Sie dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

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

¹⁾ Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geportal des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoport) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

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

§ 27

Naturschutzzone
im Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Folgende Naturschutzzone Wald werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel Booland	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen. Bereichernde Strukturen und Totholz belassen
Waldreservat / Feuchtstandort Waldmoos	Von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Altersprozesse	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen. Bereichernde Strukturen und Totholz belassen
Feuchtwälder	Erhaltung der feuchten Wald- standorte mit ihrer weitgehend naturgemässen Baumartenzu- sammensetzung	Verjüngen mit naturgemässen Baumarten. Na- türlichen Wasserhaushalt nicht stören.

<i>Zone</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
Bachtobel	Erhaltung der natürlichen Bachtobel und Bäche in ihrer ursprünglichen Form Erhaltung und Verbesserung der weitgehend standortheimischen Baumarten und der schützenswerten Krautschicht	Kleinflächige Verjüngungsschläge. Verjüngen mittels standortheimischer Baumarten. Unterhalt und Sicherung der Bachufer nach Möglichkeit mittels ingenieurbioologischer Massnahmen Beim Söorikerbachtobel zusätzlich ein Schutzstreifen von 3 m Breite (gemessen ab Oberkante der Bachböschungen) ausscheiden, welcher nicht umgebrochen werden darf.
Waldweiher Maiholz	Ungestörter Ablauf natürlicher Veränderungen in Zusammensetzung von Flora und Fauna	Über nötige Pflegemassnahmen entscheidet der Gemeinderat im Einvernehmen mit den Grundeigentümern.
Regenmösli	Waldmoor mit schützenswerter Vegetation	Regelmässige Pflege zur Erhaltung seines Charakters und der Artenvielfalt sowie zum Schutz vor Verbuschung

§ 28

Landschafts-
schutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 19 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

⁴ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen können nur an den im Kulturlandplan als Siedlungsei ausgeschiedenen Standorten bewilligt werden.

§ 29

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ Im senkrecht schraffierten Bereich in den Gebieten Böosholweid / Chrüzweid bis Lippertswis / Chlosterfeld sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

² Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Neue Hochbauten zu bestehenden landwirtschaftliche Siedlungen werden nur innerhalb sowie im Nahbereich von im Kulturlandplan als Siedlungsei ausgeschiedenen Standorten bewilligt.

3.5 Schutzobjekte

§ 30

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

<i>Naturobjekt</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</i>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none">- Brut- und Nahrungsbiotop; Trittstein, Vernetzungselement; Artenreichtum- Gliederung der Landschaft- Windschutz	<ul style="list-style-type: none">- Struktur erhalten- periodisch zurückschneiden / verjüngen- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 selektiv auf Stock setzen- vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite, Mahd im Herbst; bei den im Kulturlandplan speziell bezeichneten Hecken ist kein Krautsaum vorgeschrieben- keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb der Hecke und des Krautsaumes- der Gemeinderat kann in begründeten Fällen und bei ausreichendem Ersatz Ausnahmen gestatten
Einzelbäume und Baumreihen	<ul style="list-style-type: none">- Siedlungs- und landschaftsprägendes Kulturelement- ökologische Vernetzung- Kulturrelikt	<ul style="list-style-type: none">- Pflege auf lange Lebensdauer- bei Abgang ist an gleicher oder annähernd gleicher Stelle Ersatz zu schaffen- der Gemeinderat kann in begründeten Fällen und bei ausreichendem Ersatz Ausnahmen gestatten- die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen

<i>Naturobjekt</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</i>
Hochstamm-Obstbäume und -Baumgärten (im ganzen Gemeindegebiet)	<ul style="list-style-type: none"> - ökologisch hochwertiger Lebensraum - landschaftsprägendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen
Aufschlüsse, geologische Objekte	<ul style="list-style-type: none"> - Objekt erhalten - übermässigen Bewuchs verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewuchs einschränken

§ 31

Waldbäche

¹ Die im Kulturlandplan speziell hervorgehobenen Bäche weisen eine besondere Uferflora (Sumpfpflanzen) auf.

² Bei der Bewirtschaftung und Durchforstung dieser Gebiete ist darauf zu achten, dass die Uferflora weder gefährdet noch zerstört wird. Standortheimische Baumarten sind zu fördern.

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist und wesentliche Elemente der Bausubstanz erhalten bleiben. Dachausbauten sind zugelassen. Ergänzungsbauten sowie neue Sekundärbauteile wie Lauben, Treppen, technische Aufbauten und Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie mit dem unter Schutz stehenden Bauvolumen harmonieren. Bei baulichen Massnahmen an Substanzschutzobjekten muss frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufgenommen werden.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind. Solaranlagen sind annähernd flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren.

² Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgetkredits Ortsbildschutzbeiträge an Renovationskosten von Gebäuden mit Substanzschutz bewilligen. Kommunale Beiträge setzen einen kantonalen Ortsbildschutzbeitrag voraus. Der kommunale Beitrag kann nicht höher sein als der kantonale.

³ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten und im Anhang II aufgeführten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohnhygienischen Gründen (z.B. genügende lichte Höhe gemäss § 48 BNO) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Kantons erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Kantons voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 33

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

Brücken

² Für die geschützten Brücken kann der Gemeinderat im Rahmen einer Interessenabwägung auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen genehmigen. Kriterien für die Interessenabwägung sind die Kosten für die Erhaltung und der baukulturelle Wert.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 34

Spezialzone Werk-
und Wohnheim
Murimoos

¹ Die Spezialzone Werk- und Wohnheim Murimoos dient der Errichtung und dem Betrieb eines Wohnheimes sowie von geschützten Arbeitsplätzen für betreuungsbedürftige, psychisch, körperlich oder sozial benachteiligte Personen.

² Neben Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden sind andere Bauten, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, soweit sie mit den sozialen und therapeutischen Aufgaben und Zielsetzungen des Werk- und Wohnheims Murimoos zusammenhängen.

³ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Für Wohngebäude sind Gesamthöhen bis 13 m erlaubt. Im Übrigen werden die Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 35

Weilerzonen Hasli,
Wili, Tümmelen und
Langematt
Zweck

¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Hasli, Wili, Tümmelen und Langematt unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung

² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr wie landwirtschaftsverbundene Gewerbe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe genutzt werden, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz	<p>³ In den Weilerzonen hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzonen dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p>
Bauliche Massnahmen Substanzschutz	<p>⁴ Zusätzlich zu den in den Landwirtschaftszonen erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:</p> <p>a) Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig. Im Übrigen gilt § 32 Abs. 1 BNO.</p>
Volumenschutz	<p>b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Im Übrigen gilt § 32 Abs. 3 BNO.</p>
Bauvorschriften	<p>⁵ In den farblich bezeichneten Gebäuden dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.</p>
Gestaltung Umgebung	<p>⁶ Für die Gestaltung der Bauten gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig.</p>
Gestaltungsplan	<p>⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.</p>
Wasser Abwasser	<p>⁸ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.</p> <p>⁹ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt erteilt werden.</p>

4.1 Ausnützung

§ 36

Ausnützungsziffer ¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsbe-
rechnung nicht angerechnet.

² Für unbeheizte, vollständig verglaste Balkone, Sitzplätze und Win-
tergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle
liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen,
wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt max. 10 % der anre-
chenbaren Geschossfläche und ist auf höchstens 20 m² pro
Wohneinheit zu begrenzen.

Teilüberbauung
einer Parzelle ³ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt
erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer
zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer er-
reicht werden kann.

⁴ 50 % der durch den Bauzonenplan festgelegten Freihaltezonenfä-
che darf als anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden.

4.2 Gewerbe / Verkaufsnutzungen

§ 37

Nicht störende
Gewerbe ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende
Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich
grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entste-
hen.

Mässig störende
Gewerbe ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rah-
men herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbe-
triebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten
beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem
Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 38

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

4.3 Abgrabungen

§ 39

Abgrabungen

¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 8 m (z.B. für Garagen und Erschliessungsanlagen) breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

4.4 Abstände

§ 40

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Diese Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 41

Grenz- und Gebäudeabstand

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

§ 42

Strassenabstand

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

² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen mit dem über 1.8 m liegenden Bereich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

³ Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

4.5 Arealüberbauung

§ 43

- Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2, W3, W3+ und WG3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1'500 m² beträgt und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
- Höhenmasse ² In den Zonen W3, W3+ und WG3 dürfen die Gesamthöhen im Rahmen von Arealüberbauungen um 3 m erhöht werden. Die Grundlage für ein zusätzliches Vollgeschoss ist ein positives Fachgutachten.
- ³ In den Zonen W1 und W2 kann im Rahmen von Arealüberbauungen gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Die Grundlage dazu ist ein positives Fachgutachten.
- ⁴ Zusammen mit den Baugesuchunterlagen sind ein Modell der Überbauung sowie die relevanten Schattendiagramme einzureichen.

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 44

Strassen-
benennung

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

Benützung von
Privateigentum

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 45

Allgemeine
Anforderungen

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

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

§ 46

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

5.3 Wohnhygiene

§ 47

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 nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 48

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Wohnbauten gelten nachstehende Masse:

Raumgrösse:

- für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mind. 10 m²
- für Wohnräume in Einzimmerwohnungen mind. 18 m²

Lichte Höhe Vollgeschoss mind. 2.30 m

Lichte Höhe Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m²

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, die
Fenster müssen direkt ins Freie führen.
Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren
Geschossfläche (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

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

² Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 49

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 oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 50

- Velos ¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.
- ² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos vorzusehen. Mindestens 25 % der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.
- Kinderwagen ³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 51

- Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.
- ² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.
- ³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 52

- Sicherheit im öffentlichen Raum ¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser; öffentliche Toiletten etc.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
- ² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 53

Containerplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Containerplätze für Siedlungsabfälle vorzusehen.

§ 54

Anordnung
Parkfelder

¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in einer Sickerpackung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

² Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

³ Unterirdische Parkieranlagen sind so zu platzieren, dass auf der Parzelle Baumpflanzungen möglich sind, wodurch ein direkter Zugang zum gewachsenen Boden gewährleistet werden kann.

§ 55

Minimale und
maximale Anzahl
Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640281 anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:

Zone	Bewohner min. / max.	Personal min. / max.	Kunden, Besucher min. / max.
Kernzonen K	70% / 90%	50% / 80%	50% / 80%
Zonen WG3 / D	80% / 100%	50% / 100%	50% / 100%
Zone W3 / W3+	90% / 100%	50% / 100%	90% / 100%
Zone A	---	75% / 100%	90% / 100%

² Für jedes nicht erstellte Parkfeld unter dem minimalen Angebot ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Ersatzabgabe beträgt einen Viertel der Kosten, die für die benötigte Fläche (25 m², eingeschlossenen Verkehrsflächenanteil) und den Bau aufzuwenden wären. Der Gemeinderat legt die Höhe im Einzelfall fest. Er befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

³ Der Gemeinderat kann in der Kernzone K, in der Wohn- und Gewerbezone WG3, in der Arbeitszone A sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem verfügen und Private an den Kosten beteiligen lassen.

§ 56

Mobilitätskonzept

¹ Werden in den Kern- und Arbeitszonen sowie den Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen innerhalb eines zusammenhängenden Gebietes (bezogen auf die Erschliessung) mehr als 50 Parkfelder erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen.

² Bei Realisierung von mehr als 50 Wohnungen braucht es gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein Mobilitätskonzept.

³ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden, der Kundschaft auch mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Fuss- und Radverkehr gefördert wird. Es sind verbindliche Ziele und Massnahmen mit einem Kontrollinstrument vorzulegen. Diese werden mit der Baubewilligung durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 57

Autoreduziertes
Wohnen

¹ Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat unter Zustimmung der Grundeigentümer die Pflicht zur Erstellung einer minimalen Anzahl Parkfelder weiter reduzieren oder ganz befreien.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Händen der Bewilligungsbehörde
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

³ Die Ersatzabgabepflicht entfällt unter den in Absatz 2 aufgeführten Voraussetzungen, falls das periodische Controlling einen zufriedenstellenden Betrieb aufzeigt.

⁴ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss § 55 Abs. 2 BNO zu realisieren.

5.5 Aussenantennen

§ 58

Antennenanlagen

¹ Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen dürfen in Wohnzonen nur für die lokale Versorgung erstellt werden.

² Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität: Arbeitszonen
- 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Spezialzone Im Roos
- 3. Priorität: Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen

Erbringt ein Betreiber den Nachweis, dass ein Standort ausserhalb der Zonen mit höherer Priorität erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Wohnzonen zulässig.

³ Ausschluss: Optisch wahrnehmbare Antennen (Fernseh-, Satellitenempfangs-, Amateurfunk- und Mobilfunkantennen) sind innerhalb des im Bauzonenplan umrandet dargestellten Bereiches um die Klosteranlage und in der Dorfzone aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

⁴ Die Betreiber erbringen für optisch wahrnehmbare Anlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁵ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

⁶ Baugesuche für optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

§ 60

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden. Bei Mehrzweckbauten (Bauernhäuser etc.) ist die Fassadenlänge des Wohnteils massgebend.

² Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten sowie in der Kern- und Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 61

Aussenraum-
gestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Wenn immer möglich sind anstelle massiver Stützmauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden mit einheimischer Bepflanzung anzuwenden. Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

⁴ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 62

Reklame- oder
Plakatwände

¹ Reklame- oder Plakatwände für Fremdwerbung sind nur in der Arbeitszone zulässig.

§ 63

Material-
ablagerungen

¹ Jegliche Ablagerung von Altmaterial, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen ist mit Ausnahme der Arbeitszonen untersagt.

6.2 Umweltschutz

§ 64

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 gerechtfertigte Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

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

§ 65

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Für die zeitliche Begrenzung gelten die Richtlinien des Gemeinderates. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

² Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Bau-
denkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 66

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

§ 67

Baugebühren-
reglement

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Baugebührenreglements der Gemeinde.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 68

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

~~a Bauzonen- und Kulturlandplan vom 21. Mai 2002~~

~~b Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 21. Mai 2002~~

c Teiländerung Bauzonenplan ‚Industrie Reppisch‘ vom 27. August 2008

d Teiländerung Bauzonenplan ‚Rösslimatt‘ vom 4. November 2009

e Teiländerung Bauzonenplan ‚Bachmatte W2‘ vom 4. November 2009

f Teiländerung Bauzonenplan ‚Bahnhofquartier / Luwa-Areal / Muri Dorf‘ vom 31. Oktober 2012

g Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 26. Juni 2008

§ 69

Übergangs-
bestimmung

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

Anhang

mit Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

Schutzzonen

Feuchtstandorte, § 21 BNO

Nr.	Flurname	Parzelle Nr.	Plan
F01	Erlemoos	2610	klp
F03	Eggerweier	291, 293	klp
F04	Booland	1994	klp

Magerwiesen, § 21 BNO

Nr.	Flurname	Parzelle Nr.	Plan
T01	Chrüzweide	924	klp
T06	Tanzlaube	263, 3114, 3115	bzp
T07	Chly Rigi	2078	klp
T08	Chly Rigi	2078	klp
T10	Chräeweid	770, 977	klp
T11	Muri-Wey	586	bzp
T13	Muri-Wey	2355, 3798	bzp
T14	Schlyffistäg	812	klp
T15	Schärestud	790	klp
T16	Rebhübel	502	klp
T17	Chilefeld	1015, 1018	klp
T18	Bächle	2125	klp
T20	Mürlefeld	475, 476, 2968, 2971, 2976	bzp
T21	Rebhübel	1995	klp
T22	Ippisbüel	1079	klp
T24	Galgismoos	1137, 1140, 3569	klp
T25	Galgismoos	1146, 3569	klp
T26	Ippisbüel	1176	klp
T30	Haldene	1604	klp
T31	Breitelloo	2312	klp

Schutzobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze, § 30 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H01	Fuchshölzli	2609	klp
H02	Grüt	2610	klp
H03	Grüt	2610	klp
H04	Grüt	2610	klp
H05	Böshoolweid	3352	klp
H06	Böshoolweid	946, 2600, 3352	klp
H07	Erlemoos	3688, 3689	klp
H08	Chrüzweide	924	klp
H09	Chrüzweide	938, 946, 887, 1830	klp
H10	Chrüzweide	924	klp
H11	Lippertswis	2644 , 3562	klp
H13	Lippertswis	3530, 3679	bzp / klp
H14	Wolfrüti	263, 290	bzp / klp
H15	Chapffeld	2282	klp
H16	Chly Rigi	2078	klp
H18	Lippertswis	241, 3531, 3532	bzp / klp
H20	Bleichi	872, 2033, 3435	klp
H21	Bleichi	574, 3643	bzp / klp
H23	Widetal	2078	klp
H25	Bleichi	1931, 2033, 3435	bzp / klp
H26	Chräeweid	770, 977	klp
H28	Langematt	2075	klp
H29	Chräeweid	2693, 2694, 2695, 2696, 2697	bzp
H30	Langematt	779, 2910	klp
H32	Schärestud	790	klp
H33	Bächle	2125	klp
H34	Roos	2135	klp
H36	Chilefeld	1015	klp
H37	Roos	3812, 3815	bzp
H38	Hüli	1076, 3256	bzp / klp

Nr.	Flurname	Parzelle Nr.	Plan
H39	Prüssischhof	2071, 2129	klp
H40	Ippisbüel	1079	klp
H41	Fischacher	2441	klp
H42	Lindefeld	1472	klp
H43	Ippisbüel	1079	klp
H44	Galgismoos	1145	klp
H45	Galgismoos	1144	klp
H46	Söörike	3353, 3355	klp
H47	Galgismoos	1110, 1111	klp
H50	Ippisbüel	1176	klp
H51	Böschenacher	1252	klp
H52	Böschenacher	1253	klp
H53	Langdorf	3095	bzp / klp
H54	Büelfeld	1581	klp
H56	Haldene	1614, 2471	klp
H57	Büelfeld	1586	klp
H58	Haldene	1603, 1604, 1605, 1607, 2949	klp
H59	Büelfeld	1580, 1581	klp
H60	Bergmatte	1250	klp
H61	Bergmatte	1250	klp
H62	Haldene	1604	klp
H63	Schuenägeli	2054	klp
H64	Chrüzweide	1190	klp
H65	Haldene	1604	klp
H68	Haldene	1235	klp
H69	Ratzliweid	1650	klp
H70	Bergmatte	1225	klp
H71	Haldene	1235, 1666	klp
H72	Weide	1669	klp
H73	Ätteberg	1217, 1225, 1237	klp
H74	Langmatte	1217	klp
H75	Breitelloo	2312	klp
H76	Breitelloo	1793	klp

Einzelbäume, § 30 BNO

Nr.	Flurname	Baumart	Parzelle Nr.	Plan
B01	Erlemoos	43 junge Eichen	2610, 2616, 2619	klp
B03	Hasli	Birken / Schwarzpappeln	2614, 3688, 3679	klp
B05	Wili	Linde	2064	klp
B09	Bahnhofareal	Rosskastanie	566	bzp
B10	Muri-Wey	Platane	594	bzp
B11	Muri-Wey	Buche	3798	bzp
B12	Muri-Wey	Hänge-Buche	614	bzp
B13	Muri-Wey	Linde	2149	bzp
B14	Muri-Wey	Tulpenbaum	632	bzp
B14a	Muri-Wey	Platanenallee	632	bzp
B15	Schlyffistäg	Platane	812	klp
B16	Fischacher	3 Linden	1127, 2441	klp
B20	Schuenägeli	Nussbaum	2363	klp
B21	Ratzliweid	Linde	1650	klp

Naturobjekte, § 30 BNO

Nr.	Art	Flurname	Parzelle Nr.	Plan
N01	feuchter Waldstandort	Waldmoos	82	klp
N02	geologischer Aufschluss	Lindefeld	1994	klp
N03	feuchter Waldstandort	Birrirain	1994	klp
N04	geologischer Aufschluss	Unterhau	2402	klp
N05	feuchter Waldstandort	Usserholz	1773	klp

Kulturobjekte, § 33 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K01	Wegkreuz	Faarweide	2600	klp
K02	Wegstein	Faarweide	946	klp
K03	Bildstock	Bodenächer	2187	klp
K05	Bünz-Brücke	Hasli	3679	klp
K07	Grenzstein	Hasli	2653	klp
K08	Brunnen	Hasli	2652	klp
K09	Bildstock (MUR932I)	Hasli	2634	klp
K10	Wegkreuz	Hasli	2650	klp
K11	Brunnen (MUR934E)	Wili	233	klp
K12	Grenzstein	Hasli	3679	klp
K13	Wegkreuz (MUR931L)	Hasli	2652	klp
K14	Bildstock (MUR932M)	Eggerwald	82	klp
K15	Brunnen (MUR934D)	Wili	2064	klp
K18	Brunnen (MUR934F)	Wey, bei Klosterscheune	575	bzp
K19	Wegkreuz (MUR931B)	Rothübel	342	klp
K20	Bildstock (MUR932A)	Klosteranlage	575	klp
K21	Brunnen	Klosteranlage	586	bzp
K22	Brunnen	Egg	521	bzp
K23	Bildstock (MUR932E)	Egg	524	bzp
K24	Bildstock (MUR932F)	Egg	512	bzp
K25	Bildstock (MUR932G)	Türmele	390	klp
K26	Wegkreuz (MUR931K)	Brandmatt	2084	klp
K27	Wegkreuz (MUR931I)	Chräeweid	2580	bzp
K29	Bildstock (MUR932B)	Bleichi	1944	bzp
K33	Denkmal	Klosteranlage	586	bzp
K34	Wegkreuz (MUR931A)	Brüel	2274	bzp
K35	Bildstock (MUR932K)	Langematt	999	klp
K36	Wegkreuz (MUR931J)	Langematt	2079	klp
K37	Bildstock	Muri-Wey	3693	bzp
K41	Bildstock (MUR932L)	Langematt	1001	klp
K42	Denkmal E. Stöckli-Räber (MUE935)	Friedhof kath. Kirche	1959	bzp
K45	Wegkreuz	Roos	2135	klp
K46	Brunnen	Muri-Wey	660	bzp
K47	Bildstock	Muri-Wey	630	bzp
K49	Denkmal	Rebhübel	1994	klp

Kulturobjekte, § 33 BNO (Fortsetzung)

Nr.	Art	Flurname	Parzelle Nr.	Plan
K50	Bildstock (MUR932H)	Bachmatte	1074	klp
K52	Brücke (MUR933B)	Muri-Wey	718	bzp
K53	Kapelle fr. 20 Jh. (MUR930)	Muri-Wey	747	bzp
K55	Bildstock (MUR932D)	Ippisbüel	756	klp
K57	Wegkreuz (MUR931C)	Langdorf	1399	bzp
K58	Grenzstein	Lindefeld	1472	klp
K59	Brunnen (MUR934L)	Langdorf	1408	bzp
K60	Brücke (MUR933A)	Langdorf	1400	bzp
K61	Brunnen	Langdorf	3270	bzp
K62	Bildstock	Sängele	447	klp
K63	Brücke	Langdorf	1400	bzp
K64	Brunnen (MUR934G)	Söörike	3355	klp
K65	Wegkreuz (MUR931E)	Langdorf	1386	bzp
K66	Brücke	Langdorf	1349, 1387	bzp
K67	Brücke	Langdorf	1349, 1387	bzp
K68	Sodbrunnen (MUR934J)	Langdorf	3472	bzp
K69	Brücke	Langdorf	1349, 1387	bzp
K70	Brücke	Langdorf	1349	bzp
K71	Brunnen	Langdorf	1306	bzp
K72	Wegkreuz (MUR931D)	Langdorf	1306	bzp
K73	Wegkreuz (MUR931F)	Büelfeld	1530	bzp
K74	Wegkreuz (MUR931O)	Veestellihübel	447	klp
K75	Wegkreuz (MUR931H)	Ippisbüel	1190	klp
K77	Grenzstein (MUR943C)	Oberhau, Galgenholz	445	klp
K78	Grenzstein (MUR943B)	Maiholz	447	klp
K79	Grenzstein (MUR943A)	Büelmoos	3669	klp
909	Wirtshauschild des „Adlers“, 18. Jh.	Marktstr. 5	2019	bzp
929	Ehem. Friedhof der Pflugi Muri mit zwei Pavillons, fr. 1916.	Wey, Spitalstr.	2033	bzp
934I	Sodbrunnen	bei Bachstrasse 36	1382	bzp

Gebäude mit Volumenschutz, § 32 Abs. 3 BNO

Nr.	Objekt	Adresse	Parz.-Nr.
818	Wohn- und Geschäftshaus	Seetalstr. 42/44	1908
819	Wohnhaus	Seetalstr. 34/36	2015
820	Wohn- und Geschäftshaus	Seetalstr. 32	695
	Wohn- und Geschäftshaus	Seetalstr. 30	2329
	Wohnhaus	Seetalstr. 28	1834
	Wohnhaus	Seetalstr. 28	691
821	Wohnhaus	Seetalstr. 22	690
822	Wohn- und Geschäftshaus	Seetalstr. 10	677
823	Wohnhaus	Marktstr. 5	2019
824	Wohn- und Geschäftshaus	Südklosterrain 3	2177
825	Wohn- und Geschäftshaus	Südklosterrain 1	2176
	Wohn- und Geschäftshaus	Aarauerstr. 6	2175
826	Wohn- und Geschäftshaus	Nordklosterrain 2	2288
827	Wohnhaus	Spitalstr. 10/12	2319
828	Wohnhaus	Spitalstr. 6/8	2249
829	Wohnhaus	Spitalstr. 4	1940
830	Wohnhaus	Spitalstr. 2	2038
832	Wohnhaus	Zürcherstr. 15	1999
833	Wohnhaus	Zürcherstr. 17	2347
834	Wohnhaus	Zürcherstr. 12	2123
835	Wohnhaus	Zürcherstr. 18	2342
840	Wohnhaus	Zürcherstr. 39	512
841	Wohnhaus	Zürcherstr. 24	524
842	Wohn- und Geschäftshaus	Zürcherstr. 48	2995
843	Wohnhaus	Zürcherstr. 47	516
844	Wohnhaus	Zürcherstr. 56	533
845	Wohnhaus	Zürcherstr. 55 Tanzlaube 1/3	337
846	Restaurant „Linde“	Luzernerstr. 55	1439
848	Wohnhaus	Aettenbergstr. 17	2346
850	Schweinescheune	Aettenbergstr.	3427
851	Wohnhaus / Scheune Stall	Schweielstr. 2	1990
857	Wohnhaus / Scheune	Hasli	2646
858	Wohnhaus	Hasli	2635
859	Wohnhaus	Hasli	2655, 2656
860	Schopf	Wili	233
861	Wohnhaus	Alte Landstr.	181
862	Wohnhaus	Hasli	2650
871	Wohnhaus/ Scheune	Türmelen	380
872	Wohnhaus / Werkstatt	Türmelen	387

Gebäude mit Volumenschutz, § 32 Abs. 3 BNO (Fortsetzung)

Nr.	Objekt	Adresse	Parz.-Nr.
873	Wohnhaus	Türmelen	388
874	Schweinescheune	Türmelen	388
875	Scheune	Türmelen	393
876	Wohnhaus	Türmelen	393
877	Wohnhaus	Türmelen	394
985	Scheune	Langenmatt 7	2085
987	Wohnhaus und Scheune	Krebsgasse 9	1296
988	Jugendhaus	Seetalstr. 13	658
989	Wohnhaus	Spitalstrasse / Zurlaubenstr. 14	1942
990	Ökonomiegebäude	Marktstrasse 10 / 12	2025
991	Wohn- und Gewerbehäuser	Marktstrasse 17	600
992	Wohn- und Gewerbehäuser	Marktstrasse 7	2102
993	Bauernhaus	Zürcherstrasse 49	333

Gebäude mit Substanzschutz, § 32 Abs. 1 BNO

BZP	BI	Objekt	Adresse	Parz.-Nr.
901	901	Kath. Pfarrkirche St. Goar, 1935/36	Kirchbühlstrasse	632
902	902	Gasthof „Ochsen“, 1726	Seetalstr. 16	678
904	904	Wohn- und Geschäftshaus (Buchdruckerei „Der Freischütz“), kurz nach 1850	Seetalstr. 20	688
972	905	Wohnhaus, um 1905	Zurlaubenstr. 1	1953
973	906	Wohnheim „Rothaus“ (ehem. Kornschütte), 1698, 1906 (Umbau)	Aarauerstr. 11	583
974	907	Wohnhaus, um 1905	Südklosterrain 4	585
975	908	Mehrfamilienhaus, um 1900	Bahnhofstr. 7 A, B	563
910	910	Wappentafel an hinterer Föhn	Nordklosterrain 1	586
911	911	Wohnhaus, um 1730/50	Vorderweystr. 16	1966
976	913	Wohnhaus (Altes Schulhaus), 1834, nach 1857 (Umbau)	Badweiherstr. 2	642
977	914	Wohnhaus, 1881	Kirchbühlstr. 18	636
978	915	Doppelwohnhaus, 1791	Langdorf, Aettenbergstr. 5, 7, 9	1310 (5) 1312 (7) 1311 (9)
980	917	Doppelwohnhaus, 1767	Langdorf, Aettenbergstr. 13, 15	1314, 3920
918	918	Wohnhaus, um 1850	Langdorf, Aettenbergstr. 18	3767
920	920	Gasthof zum Engel, Mitte 18. Jh.	Luzernerstr. 58	1428
981	921	Restaurant „Freyhof“, um 1850	Zürcherstr. 21	3173
982	922	Gasthof „Rössli“, um 1800	Zürcherstr. 28	526
983	923	Wohnhaus, 1850	Zürcherstr. 62	342
984	924	Ref. Pfarrkirche, 1954/55	Maiholzstr.	2497
925	925	Wohnhaus (alter Hausteil), 17. Jh.	Wili 217	228
926	926	Wohnhaus, 1794	Langenmatt 1	2079
927	927	Wohnhaus, 1801	Langenmatt 8	999
936	936	Stallscheune, 1858	Regliweg, bei Seetalstrasse 20	687
937	937	Wohn- und Geschäftshaus, 1920-26	Seetalstr. 11b	1882
938	938	Wohnhaus, 1914	Kirchbühlstr. 4	2020
939	939	Wohnhaus, 1899	Kirchbühlstr. 33	452
941	941	Wohnhaus, 1910	Markstr. 14	2024
942	942	Scheune, 1867 (nur Hauptgebäude)	Weiler Hasli	2647

INFORMATION SINHALT

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr.	Objekt	Adresse	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.	Eigentümer
1	Leontiusbrunnen, 1681, 1778	Marktstr. / Seetalstr.	-	1956	Staat Aargau
2	Klosterkirche	Marktstrasse	134A	590	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
3	Kreuzgang mit Glasgemälden, 1534/35	Marktstrasse	134B	590	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri; EWG Muri; Staat Aargau (Glasgemälde)
4	Ehem. Konventgebäude (Schulhaus Kloster), 1685/86	Marktstrasse	136	591	EWG Muri
5	Ostflügel, sog. "Lehmannbau", 1789	Seetalstrasse	142	586	Pflegi Muri, Nordklosterrain 1, Muri
6	Ostflügel, sog. "Lehmannbau", 1789	Seetalstrasse	140 141	594, 593	Staat Aargau; EWG Muri
7	Singisenflügel, 1692	Marktstrasse	135	591	EWG Muri
8	Turm (1335, 1584) und Kreuzigungsgruppe (1530/40) der kath. Pfarrkirche St. Goar	Kirchbühlstr.	153	632	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
9	Wegkapelle, 1955 (mit Oelbergrelief, um 1540)	Wiliweg, Muri-Wili	-	2282	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
10	Kath. Pfarrhaus, 1747	Kirchbühlstr.	151	632	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
11	Wegkreuz, 1634, 1683	Kirchbühlstr./Kreuzstrasse	-	2522	Röm.-Kath. Kirchgemeinde Muri
12	Bildstock, 1784	Marktstr. 5, beim „Adler“	-	2019	Stockwerkeigentümer Marktstr. 5, Muri
13	Sog. Klosterscheune, 1862	Aaraustr.	197	575	Lukas Frey, Klosterhof, Muri
14	Gerichtsgebäude, 1660	Kirchbühlstr. 1	146	614	EWG Muri
15	Gemauerter Speicher, 17. Jh.	Muri-Hasli	233	2636	Wilhelm Staubli, Hasli, Muri
16	Wirtschaftsschild Gasthof "Ochsen", um 1760	Seetalstr. 16	106	678	Erbengemeinschaft Franz Stöckli, Seetalstr. 16, Muri
17	Wandbild an der alten Post, 1939	Marktstr. 7	121	2102	Hans Grunder, Bleiki, 8143
18	Weyermühle, 1647	Weyermühlestr.	17	2806	
19	Brunnen, 1797	Weyermühlestr.	-	3041	
20	Martinsbrunnen, 17. Jh.	Weyermühlestr.	-	591	

Beilage

Teilrückweisung Gemeindeversammlung 21. Juni 2018

**Teilrückweisung Kernzone Brühl KB mit den damit verbundenen Bestimmungen:
§ 4 Abs. 4 / § 9 Abs. 1 (Zeile KB) / § 14 / § 55 Abs. 1 (Teil KB) /
§ 55 Abs. 3 (Teil KB) BNO**

§ 4

*Gestaltungsplan
Brühl*

⁴ Der Gestaltungsplan Brühl bezweckt die situationsgerechte Verteilung der in § 9 BNO festgelegten Ausnutzung und die Sicherstellung der in § 14 BNO formulierten Zonenbestimmungen. Der Gemeinderat kann zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen. Im Gestaltungsplan ist folgendes zu berücksichtigen:

- Sorgfältig auf die örtliche Situation eingehende bauliche Konzeption unter Beachtung der Lärmimmissionen und der Wirkung auf die kulturhistorisch bedeutsame Klosteranlage*
- zusammenhängende und attraktiv nutzbare Grün- und Freiräume mit einer differenzierten Konzeption von öffentlichen, allgemein zugänglichen und privaten Bereichen*
- durchgehende Fuss- und Radwegverbindungen mit optimaler Anbindung an den Bahnhof und die umliegenden wichtigsten Wege*
- Mobilitätskonzept inklusive Prüfung Park+Ride-System, welches die grösstmögliche Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr aufgezeigt*
- Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Verkehrsaufkommens im Strassennetz in Abhängigkeit der Nutzungsdichte und Etappierung*
- Bereitstellung von öffentlichen und privaten Entsorgungsanlagen*
- angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge.*

Eine Aufteilung des Gestaltungsplanes Brühl in sinnvoll abgegrenzte Teilgestaltungspläne ist möglich, sofern vorgängig über das gesamte Gebiet ein Richtplan gemäss § 6 BNO erstellt wird. Dieser hat die wesentlichen Strukturelemente der Überbauung, der Erschliessung und Freiraumgestaltung zu enthalten. Das im gesamten Planungsverfahren festzulegende Baukonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt.

§ 9

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Aus- nutzung	Vollge- schosse	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
				klein	gross		
Kernzone Brühl KB	1.2	6	(20 m)	(4 m)	---	III	§ 14

§ 14

Kernzone Brühl
KB

¹ Mit der Kernzone Brühl KB soll zentrumsnah beim Bahnhof eine intensive Wohn- und Arbeitsnutzung herbei geführt werden, deren Bauten und Anlagen zu einer besonders hohen ortsbaulichen und aussenräumlichen Qualität führen und die das Erscheinungsbild des Klostergebäudes und der Klosterkirche nicht beeinträchtigen. Die Kernzone Brühl soll eine etappenweise Entwicklung mit einer angemessenen Flexibilität in der planerischen Umsetzung sichern.

² Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil Wohnen und situationsgerecht platzierten Arbeitsnutzungen. Zulässig sind mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Restaurants, Hotels, öffentliche Nutzungen und Wohnen.

³ Verkaufsnutzungen können zugelassen werden, soweit sie mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind und der Nachweis erbracht wird, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen. Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen. Verkaufsgeschäfte, welche mehr als 500 m² Nettoladenfläche aufweisen, können gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden, wobei die gesamte Verkaufsfläche auf max. 3'000 m² Nettoladenfläche begrenzt ist.

⁴ Von der gesamten Zonenfläche der Kernzone Brühl sind mindestens 5% als öffentliche Freiflächen zu gestalten. Die als öffentliche Freiflächen zu gestaltenden Zonenflächen sind als Grundstücksfläche anrechenbar und deren Ausnützung kann innerhalb der Kernzone Brühl genutzt werden.

⁵ Mit dem Baugesuch der ersten Etappe ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung sowie eine rationelle, umweltschonende Wärmeerzeugung vorsieht. Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser sind in grösstmöglicher Weise mit erneuerbaren Energien zu decken.

§ 55

Minimale und
maximale Anzahl
Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640281 anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:

Zone	Bewohner min. / max.	Personal min. / max.	Kunden, Besucher min. / max.
Kernzonen <u>K</u> / <u>KB</u>	70% / 90%	50% / 80%	50% / 80%
Zonen <u>WG3</u> / <u>D</u>	80% / 100%	50% / 100%	50% / 100%
Zone <u>W3</u> / <u>W3+</u>	90% / 100%	50% / 100%	90% / 100%
Zone <u>A</u>	---	75% / 100%	90% / 100%

² Für jedes nicht erstellte Parkfeld unter dem minimalen Angebot ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Ersatzabgabe beträgt einen Viertel der Kosten, die für die benötigte Fläche (25 m², eingeschlossen Verkehrsflächenanteil) und den Bau aufzuwenden wären. Der Gemeinderat legt die Höhe im Einzelfall fest. Er befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

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

Beilage

Teilrückweisung Gemeindeversammlung 21. Juni 2018

Vorläufig verbleibende Bestimmungen aus der BNO vom 29. Juni 2000

§ 4

Sondernutzungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Der Inhalt des Sondernutzungsplanes wird hinsichtlich der planerischen und baulichen Aspekte vom Gemeinderat festgelegt; bezüglich Natur im Siedlungsgebiet müssen Grün- und Schutzflächen für den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung ausgedehnt werden.

² Bei verkehrsmässig ausreichend erschlossenen Parzellen kann der Gemeinderat auf einen Sondernutzungsplan verzichten.

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Wohnzone 3 W3	0.5	10 m	15 m	6 m	10 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	0.6 ²	10 m	15 m	6 m ³	10 m ³	III	§ 10
Gewerbezone G	Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.					III	§ 11

§ 9

Wohnzone W3 Zweck	¹ Die Wohnzone W3 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
Brühl	² Im Brühl hat die Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung, die Materialwahl sowie die Farbgebung so zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild des Klostergebäudes und der Klosterkirche nicht beeinträchtigt wird. Der Blick von Nordosten auf das Klostergebäude und die Klosterkirche wird durch die im kommunalen Überbauungsplan "Brühl" beschränkte Bauhöhe gesichert.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG3 Zweck	¹ In Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.
Immissionen	² Auf bestehende Wohnbauten ist besondere Rücksicht zu nehmen.
Grünflächen	³ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 anzustreben.
Gestaltungsplan	⁴ In den speziell gekennzeichneten Gebieten ist eine Ausnützungsziffer von 1.0 zulässig, sofern über das gesamte Areal ein Gestaltungsplan realisiert wird.

§ 11

Gewerbezone G Zweck	¹ Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.
Betriebsnotwendige Wohnung	² Es ist eine betriebsnotwendige Wohnung pro Gebäude gestattet. Sofern das Gebäude für mehr als einen Betrieb gebaut wird, sind zwei Wohnungen gestattet. Reine Wohnbauten sind verboten.
Begrünung	³ Die Anlagen sind zu durchgrünen. Als Richtwert ist eine Grünflächenziffer von 0.1 anzustreben.
Brühl	⁴ Im Brühl hat die Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung, die Materialwahl sowie die Farbgebung so zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild des Klostergebäudes und der Klosterkirche nicht beeinträchtigt wird. Da die Eingliederung von Baukuben und Dachformen sehr heikel ist, ist für jedes Bauvorhaben zwingend ein diesbezüglicher Vorentscheid des Gemeinderates einzuholen. Der Blick von Nordosten auf das Klostergebäude und die Klosterkirche wird durch die im kommunalen Überbauungsplan "Brühl" beschränkte Bauhöhe gesichert.