



Teiländerung Nutzungsplanung

Ergänzung zurückgewiesene Teile

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 20.05.2019 bis 18.06.2019

Vorprüfungsbericht vom 01.04.2019

Öffentliche Auflage vom 20.05.2019 bis 18.06.2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 26.06.2019

Der Gemeindeammann:

René Probst

Der Gemeindeschreiber:

Markus Vogt

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000204 vom: 4. März 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. März 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Exemplar für die Genehmigung

Bestimmungen gemäss von der Gemeindeversammlung beschlossener BNO vom 22.11.2018 / Orientierungsinhalt	Ergänzte Bestimmungen / Genehmigungsinhalt
3 Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen § 10 Wohnzone W2 ¹ Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (bis zu 6 Wohnungen) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. § 20 Entwicklungsgebiete ¹ Bauvorhaben in den im Bauzonenplan bezeichneten Entwicklungsgebieten können bewilligt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die gebietsspezifischen Ziele erfüllt. ² Für das Gebiet „Schürmatt“ (Nord und Süd) gelten die folgenden Zielsetzungen: • Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten • Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe • Im südlichen Teilgebiet entlang der Schürmattstrasse stehen die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe im Vordergrund.	§ 10 (ergänzt) ² Für Baugesuche im Gebiet „Obsteinen Süd“ ist ein gesamtheitliches Baukonzept einzureichen. § 20 (ergänzt)

Bestimmungen gemäss von der Gemeindeversammlung beschlossener BNO vom 22.11.2018 / Orientierungsinhalt	Ergänzte Bestimmungen / Genehmigungsinhalt
³ Für das Gebiet „Post“ gelten die folgenden Zielsetzungen: • Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten • Gesamtheitliches Konzept der Freiräume im Bezug zur Gestaltung der Kantonsstrasse ⁴ ... ⁵ Für das Gebiet „Zentrum Stilli“ gelten die folgenden Zielsetzungen: • Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten • Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe ⁶ Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn a) das Bauvorhaben die Zielsetzungen des Masterplans gemäss § 6 erfüllt oder b) es sich um kleinere Bauvorhaben wie Um- und Anbauten handelt, welche die parzellenübergreifende Sichtweise nicht behindern.	⁴ Für das Gebiet „Obsteinen Nord“ gelten die folgenden Zielsetzungen: • Gesamtheitliches Bebauungskonzept • Integration in das umliegende Quartier

Bestimmungen gemäss von der Gemeindeversammlung beschlossener BNO vom 22.11.2018 / Orientierungsinhalt	Ergänzte Bestimmungen / Genehmigungsinhalt
⁷ In allen Entwicklungsgebieten können folgende Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt werden, falls dadurch Wohnraum für zusätzliche Einwohner geschaffen wird, die Einpassung ins Ortsbild gewährleistet bleibt und die Zielsetzungen des Masterplans erfüllt werden: – ein zusätzliches Geschoss – Überschreitung der Fassadenhöhe entsprechend der Geschosshöhe – Unterschreitung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände – Aufhebung der Ausnützungsziffer – Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen ⁸ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben und deren Zielerfüllung ein externes Fachgutachten einholen. Bei Abweichungen gemäss Abs. 7 ist eine fachliche Begutachtung zwingend.	



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

1. Mitwirkung vom 13.11.2015 bis 14.12.2015

2. Mitwirkung vom 09.06.2017 bis 10.07.2017

Vorprüfungsbericht vom 21.02.2018

Öffentliche Auflage vom 26.03.2018 bis 30.04.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung (in Teilen): 22.11.2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

René Probst

Markus Vogt

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000203 vom: 4. März 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. Mai 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Brugg, 28.01.2019

Genehmigung in Teilen

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Geltungsbereich.....	2
1.2	Geltungsbereich, Zweckartikel	2
1.3	Übergeordnetes Recht.....	2
2	RAUMPLANUNG	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Sondernutzungsplanung	3
2.3	Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	4
3.1	Bauzonen	4
3.2	Landwirtschaftszone	15
3.3	Schutzzonen	16
3.4	Überlagerte Schutzzonen	18
3.5	Schutzobjekte	20
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	21
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	22
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....	25
5	BAUVORSCHRIFTEN	27
5.1	Baureife, Erschliessung	27
5.2	Technische Bauvorschriften.....	27
5.3	Wohnhygiene.....	28
5.4	Ausstattung.....	29
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	30
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege.....	30
6.2	Umweltschutz	32
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	33
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	33
	ANHANG A-D.....	33

1.1 Geltungsbereich

1.2 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Zweck

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.

1.3 Übergeordnetes Recht

§ 2

Grundordnung

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

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts geben die Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR).

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern, sowie der Aufwertung von Aussenräumen. Verdichtetes Bauen ist zu fördern.

² Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

³ Die Entwicklungsmöglichkeiten für das einheimische Gewerbe sowie für die Landwirtschaft sind zu fördern.

⁴ Für Neueinzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 %. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4 ...¹

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

¹ Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und zeigt die verkehrsorientierten Absichten der Gemeinde in den nächsten rund 15 Jahren auf.

§ 6

Masterpläne

¹ Masterpläne sind behördenverbindliche Planungsinstrumente und zeigen die beabsichtigte Entwicklung hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Freiräume, Erschliessung, Parkierung etc. einzelner Gebiete mit grossem Entwicklungspotenzial auf. Sie werden durch den Gemeinderat mindestens für die im Bauzonenplan parzellenscharf ausgeschiedenen Entwicklungsgebiete (§ 20 BNO) ausgearbeitet und müssen parzellenübergreifend geplant werden. Im Masterplan werden die gebietsspezifischen Ziele gemäss § 20 Abs. 2 bis 5 konkretisiert.

² Für die Ausarbeitung der Masterpläne beruft der Gemeinderat eine Kommission ein. Die Grundeigentümer und die Anwohner sind in die Planung einzubeziehen.

³ Der Gemeinderat kann über weitere Gebiete Masterpläne ausarbeiten.

¹ Rückweisung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22.11.2018 (§ 25 Abs. 2 BauG)

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnützung (AZ)	Grünflächenziffer	Max. Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Mehrfängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone dunkelbraun	D	2 (x)	-	-	-	7.60 m (x)	-	-	4 m (x)	4 m (x)	-	III	§8
Dorfzone 2 hellbraun / dunkelbraun	D2	2 (x)	-	-	-	7.60 m (x)	-	-	4 m (x)	4 m (x)	-	III	§9
Wohnzone orange	W2	2	0.45	-	30 m	7.60 m	11.00 m	10.00 m	4 m	8 m	20 m	II	§10
Wohnzone rot	W3	3	0.6	-	35 m	10.50 m	14.00 m	13.00 m	6 m	10 m	20 m	II	§11
Wohnzone Husberg gelb	W2H	2	0.45	-	20 m	7.60 m	11.00 m	-	4 m	8 m	-	II	§12
Arbeitszone violett	A	-	-	0.15	o	o	o	o	5 m	-	-	III	§13
Zone PSI dunkelblau	PSI	-	-	0.15	-	o	o	o	o	-	-	IV	§14
Hightechzone hellblau / dun- kelblau	HTZ	-	-	0.15	-	22 m (x)	o	o	o	-	-	IV	§15
Gärtnerei- und Arbeits- zone violett/schraf- firt	GZ	-	-	0.15	-	o	o	o	5 m	-	-	III	§16
Zone für öf- fentliche Bau- ten und Anla- gen grau	OE	-	-	-	-	o	o	o	o	o	-	II	§18
Grünzone grün	GR	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	III	§19

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich "-" gekennzeichnet.

³ Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe talseitig, bei Schrägdächern traufseitig gemessen.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, D2, A, PSI, HTZ und GZ dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 5 m aufweisen.

§ 8

Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkerzone D dient der Erhaltung der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns. Wohnbauten, landwirtschaftliche und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zugelassen. Für die Ausarbeitung der Masterpläne beruft der Gemeinderat eine Kommission ein. Die Grundeigentümer sind in die Planung einzubeziehen.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten.

³ Ein Abbruch von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, kann nur in folgenden Fällen bewilligt werden:

- Das Objekt ist für das Ortsbild unwichtig.
oder:
- Der Aufwand für die Sanierung der Gebäudesubstanz ist unzumutbar.

⁴ Wird ein Gebäude, welches für das Ortsbild von besonderem Wert ist, aufgrund Abs. 3 abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁵ Abweichungen von den gültigen Massvorschriften können aufgrund einer fachlichen Beurteilung oder eines Fachgutachtens unter Abwägung folgender Kriterien bewilligt oder angeordnet werden:

- Verbesserung des Ortsbildes
- Verbesserung der architektonischen Qualitäten der Bauten
- Beeinflussung Nachbarliegenschaften

⁶ Bei der Beurteilung von Bauvorhaben orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung, insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen:

- die Stellung und Staffelung der Bauten
- das Volumen und die kubische Erscheinung
- die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung
- die Fassadengestaltung, -gliederung
- die Material- und Farbwahl
- die Gestaltung der Vorplätze und Gärten.

Dachgestaltung

⁷ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit annähernd symmetrischer Neigung zugelassen. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken. Die Dachneigung beträgt in der Regel 35-50°. Die für die Dorfkernzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

Dachdurchbrüche

⁸ Dachaufbauten dürfen 1/3 der Fassadenlänge des massgeblichen Hausteils (z. B. Wohnteil, Scheunenteil) nicht überschreiten. Dachaufbauten – zugelassen sind Schleppgauben oder Giebellukarnen – sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken. Ihr Abstand vom seitlichen Dachrand beträgt mindestens 1/8 der Fassadenlänge, von First und Traufe mindestens 1 m (vertikal gemessen). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.80 m² (Rohlichtmass) bzw. 0.54 m² (55 x 98 cm) auf anderen Dachgeschosebenen sowie Glasziegel und Dacheinschnitte können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Fassadengestaltung

⁹ Zugelassen sind verputztes Mauerwerk und Holz. Giebelfassaden sind in der Regel symmetrisch zu ordnen. Seitenfassaden sind in der Längsrichtung zu gliedern. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

Umgebung

¹⁰ Strassenseitig und rückwärtig sind Freiräume mit Bäumen, (Vor)gärten und differenzierter (Vor)platzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Vor

der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

Beratung

¹¹ Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile in Form einer beschränkten unentgeltlichen Beratung der Bauwilligen durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, für alle Bauvorhaben vor dem Bauprojekt entweder eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen.

Begutachtung

¹² Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfkernzone vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen.

Weitere Bestimmungen

¹³ Die Vorschriften der Dorfkernzone gelten sowohl für Neubauten als auch für Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen. Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle baulichen und gestalterischen Massnahmen (z.B. Umgebungsgestaltung) sowie Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind der Gemeinde anzuzeigen.

§ 9

Dorfzone 2 D2

¹ Die Dorfzone 2 dient der Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Wichtig ist insbesondere eine gute Beziehung zum Kontext des historischen Ortskerns (Dorfkernzone). Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- die Stellung und Staffelung der Bauten
- das Volumen und die kubische Erscheinung
- die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung
- die Fassadengestaltung, -gliederung
- die Material- und Farbwahl
- die Gestaltung der Vorplätze und Gärten.

³ Alle Massnahmen haben sich durch attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen und sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan

einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

⁴ Ersatzneubauten sind zugelassen. Diese dürfen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung.

⁶ Die Dächer von Hauptbauten sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines Fachgutachtens.

⁷ Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge des massgeblichen Hausteils (z. B. Wohnteil, Scheunenteil) nicht überschreiten. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.

⁸ Bei der Fassadengestaltung sind die für das Ortsbild charakteristischen Elemente und Materialien zu bevorzugen.

⁹ Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile in Form einer beschränkten unentgeltlichen Beratung der Bauwilligen durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, für alle Bauvorhaben vor dem Bauprojekt entweder eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen.

Begutachtung

¹⁰ Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone 2 vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen.

Weitere Bestimmungen

¹¹ Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle baulichen und gestalterischen Massnahmen (z.B. Umgebungsgestaltung) sowie Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind der Gemeinde anzuzeigen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, ob eine Baubewilligung notwendig ist.

§ 10

Wohnzone W2

¹ Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (bis zu 6 Wohnungen) bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 11

Wohnzone W3

¹ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind für Neubauten nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

§ 12

Wohnzone Husberg W2H

¹ Die Wohnzone Husberg W2H ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Die Überbauung ist nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gestattet.

² Es sind nur Schrägdächer mit parallel zum Hang verlaufendem First zulässig.

§ 13

Arbeitszone

¹ Die Arbeitszone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

³ Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass:

- a) sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken und
- b) die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

⁴ Voraussetzung für alle Bauvorhaben in der Arbeitszone ist ein Mobilitätsplan, welcher alle Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen durch die Nutzer zu enthalten hat. Ziel des Mobilitätsplans ist es, einen wesentlichen Teil der Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr zu verlegen und kombinierte Mobilitätsformen zu fördern.

⁵ Bei untergeordneten Bauvorhaben ohne wesentliche neue Auswirkungen auf den Verkehr kann auf die Erstellung eines Mobilitätsplans verzichtet werden. Für die Beurteilung der Grösse und Auswirkung eines Bauvorhabens sind alle baulichen Veränderungen ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden BNO kumuliert zu betrachten.

⁶ Der Gemeinderat legt die Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) aufgrund folgender Kriterien fest:

- Erfüllung Zonenzweck;
- technische und betriebliche Notwendigkeit;
- verträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung.

⁷ Der Gemeinderat kann von der Bauherrschaft zur Beurteilung der Einhaltung der Kriterien gemäss Abs. 6 ein Fachgutachten verlangen.

§ 14

Zone PSI

¹ Die Zone PSI ist ausschliesslich für Grossgewerbe und Industrie im Zusammenhang mit dem Paul Scherrer Institut bestimmt. Ladengeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet. Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

² Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bedürfnisse festlegt.

³ Für die noch unbebauten Flächen ist ein Grundkonzept (Gestaltung inkl. Farbgebung und Bepflanzung, Erschliessung) zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

⁴ Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Zusätzlich sind, sofern technisch möglich, die Dachflächen zu begrünen.

⁵ Grenz- und Gebäudeabstand, Fassaden- und Gesamthöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Am Rand der Industriezone muss der Grenzabstand der Gebäudehöhe entsprechen, mindestens jedoch 6 m (Kleinbauten 4 m).

⁶ Voraussetzung für alle Bauvorhaben in der Zone PSI ist ein Mobilitätsplan, welcher alle Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen durch die Nutzer zu enthalten hat. Ziel des Mobilitätsplans ist es, einen wesentlichen Teil der Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr zu verlegen und kombinierte Mobilitätsformen zu fördern.

§ 15

Hightechzone

¹ In der Hightech-Zone sind Bauten und Anlagen für Hightech-Industrie, Hochschulbereiche und Dienstleistungen mit einem wissenschaftlichen, technologischen oder betrieblichen Bezug zum Paul Scherrer Institut

(PSI) sowie für arealbezogene Dienstleistungsunternehmen zulässig. Der Betreiber sorgt für die entsprechende Bindung zwischen Nutzer und Betreibergesellschaft mittels Vertrag. Wohnungen oder Unterkünfte sind nur für betrieblich oder dienstleistungsbezogen an den Standort gebundenes Personal gestattet oder für temporäre Nutzung zulässig.

² Für die ganze Zone ist ein Grundkonzept für die Verkehrs- und Werkleitungerschliessung und für die Anordnung und Gestaltung der Bauten zu erstellen. Innerhalb der Hightech-Zone sind für Fussgänger und Velofahrer attraktive Wege sowie zweckmässige Veloabstellplätze zu gestalten. Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen. Die Verkehrserschliessung ist auf die Erschliessung des Paul Scherrer Instituts abzustimmen. Die genauen Anschlüsse werden im Erschliessungsplan festgelegt. Der Werkverkehr innerhalb und zwischen der Industriezone (PSI) und der Hightech-Zone darf nicht über die Kantonsstrasse abgewickelt werden.

³ Die Zone ist so zu gestalten, dass eine architektonisch gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Bauten und Anlagen sind in hoher Qualität zu erstellen und so zu gestalten, dass eine repräsentative Gesamtwirkung in der Geländekammer entsteht. Die Materialien, die Masse und die Ausrichtung der einzelnen Gebäude sind untereinander und auf die Topografie abzustimmen. Der waldseitige Zonenrand ist so zu gestalten, dass eine Verzahnung mit den ökologischen Freiflächen des Waldsaums resultiert. Die geplanten Gebäude sind waldseitig teilweise überdeckt und begrünt auszubilden, so dass ein hochwertiger und ökologischer Übergang von der Bebauung zum Wald gewährleistet wird. Die Grünflächen sind naturnah und mit einheimischen Pflanzenarten anzulegen. Eine verdichtete Bauweise ist anzustreben. Für die maximale Fassadenhöhe gilt ein Richtwert von 22 m. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen eine grössere Fassadenhöhe bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Er kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gutachten auf Kosten der Bauherrschaft zur Frage der Einhaltung dieser Vorgaben einholen.

⁴ Es sind Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs durch die Nutzer der Hightech-Zone und zur Förderung kombinierter Mobilitätsformen zu treffen. Sämtliche Parkfelder sind zu bewirtschaften. Grundlage für die Beurteilung bildet ein Mobilitätsplan für das ganze Areal, welcher spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist (siehe Abs. 6).

⁵ Sämtliche Gebäude haben mindestens den jeweiligen MINERGIE-Standard oder einen energetisch und ökologisch gleichwertigen Standard zu erreichen.

Einzureichende Unterlagen

⁶ Spätestens mit dem ersten Baugesuch sind neben den gesetzlich geforderten Angaben folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Das Grundkonzept, welches alle Verkehrswege und deren Funktion bis zum Anschluss an die Kantonsstrasse und zum bestehenden Areal des Paul Scherrer Instituts sowie die Erschliessung der einzelnen Gebäude zu enthalten hat.
- b) Den Umgebungsplan, welcher die flächendeckende Einteilung des Areals in Verkehrswege, Grünflächen, überdeckte und begrünte Gebäudeflächen sowie unbegrünte Gebäudeflächen zu enthalten hat. Für die Siedlungsökologie sind die vorgesehenen Pflanzenarten aufzuzeigen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster der Gebäude vorzulegen.
- c) Den Mobilitätsplan, welcher alle Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen durch die Nutzer der Hightech-Zone zu enthalten hat. Ziel des Mobilitätsplans ist es, einen wesentlichen Teil der Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr zu verlegen und kombinierte Mobilitätsformen zu fördern. Er orientiert sich an folgenden Punkten:
 - i. Anreizsystem zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs wie z. B. Beiträge an Streckenabos bei Verzicht auf eine Jahresparkkarte
 - ii. Abgestufte Parkgebühren (Parkkartenpreis abhängig von der Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Verkehr)
 - iii. Flankierende Massnahmen wie Mitfahrbörse, Carsharing, E-Bikes, Elektrofahrzeuge usw.

§ 16

Gärtnerei- und Arbeitszone GZ

¹ Die Gärtnerei- und Arbeitszone GZ ist für mässig störende Gartenbaubetriebe bestimmt. Einzelne Gewerbebetriebe mit einem wissenschaftlichen, technologischen oder betrieblichen Bezug zum PSI sind ebenfalls zulässig, soweit diese untergeordnet sind bzw. die anrechenbare Gebäudefläche und die beanspruchte Verkehrsfläche insgesamt das Mass von 50 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie dieser Nutzung dienen (Treibhäuser, Verkaufs- und Produktionsräume, Labors, Werkstätten, Lager- und Abstellräume, Bürobauten sowie betriebsnotwendige Wohnungen).

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

³ Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass:

- a) sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnbauten wirken und
- b) die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

⁴ Das Verhältnis der mit Hochbauten überbauten Fläche zur anrechenbaren Landfläche darf max. 50% betragen. Ausgenommen sind Gewächshäuser, die der bodenabhängigen oder bodenunabhängigen Produktion aller Arten von Pflanzen dienen.

⁵ Der Gemeinderat legt die Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) aufgrund folgender Kriterien fest:

- Erfüllung Zonenzweck;
- technische und betriebliche Notwendigkeit;
- verträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung.

⁶ Der Gemeinderat kann von der Bauherrschaft zur Beurteilung der Einhaltung der Kriterien gemäss Abs. 5 ein Fachgutachten verlangen.

§ 17

Gewerbezone Erbslet

¹ Die Gewerbezone Erbslet ist für Personalunterkünfte und Büros des Pflanzenbaubetriebs Erbslet (Speziallandwirtschaftszone Erbslet) bestimmt.

² Bezüglich der Gebäudeabmessungen gelten die Vorschriften der Zone W2. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Bei Erweiterungsbauten der ARA "Schmittenbach" ist die Umgebung naturnah zu gestalten.

⁴ In der OE „Winkel“ gelten die Bestimmungen von § 8 sinngemäss.

§ 19

Grünzone

¹ Die Grünzone GR dient primär der Siedlungsdurchgrünung innerhalb der Bauzone.

² Die Grünzone ist mit Ausnahme von Spazierwegen, Gartenanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, von allen Bauten freizuhalten. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

Entwicklungsgebiete**§ 20**

¹ Bauvorhaben in den im Bauzonenplan bezeichneten Entwicklungsgebieten können bewilligt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die gebietsspezifischen Ziele erfüllt.

² Für das Gebiet „Schürmatt“ (Nord und Süd) gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten
- Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe
- Im südlichen Teilgebiet entlang der Schürmattstrasse stehen die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe im Vordergrund.

³ Für das Gebiet „Post“ gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten
- Gesamtheitliches Konzept der Freiräume im Bezug zur Gestaltung der Kantonsstrasse

⁴ ...²

⁵ Für das Gebiet „Zentrum Stilli“ gelten die folgenden Zielsetzungen:

- Massvolle Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten
- Gesamtheitliches Konzept der Freiräume mit Berücksichtigung der Lage zwischen Dorfkern, Wohnzone und Gewerbe

⁶ Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn

a) das Bauvorhaben die Zielsetzungen des Masterplans gemäss § 6 erfüllt oder

b) es sich um kleinere Bauvorhaben wie Um- und Anbauten handelt, welche die parzellenübergreifende Sichtweise nicht behindern.

⁷ In allen Entwicklungsgebieten können folgende Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt werden, falls dadurch Wohnraum für zusätzliche Einwohner geschaffen wird, die Einpassung ins Ortsbild gewährleistet bleibt und die Zielsetzungen des Masterplans erfüllt werden:

² Rückweisung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22.11.2018 (§ 25 Abs. 2 BauG)

- ein zusätzliches Geschoss
- Überschreitung der Fassadenhöhe entsprechend der Geschosszahl
- Unterschreitung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände
- Aufhebung der Ausnützungsziffer
- Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen

⁸ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben und deren Zielerfüllung ein externes Fachgutachten einholen. Bei Abweichungen gemäss Abs. 7 ist eine fachliche Begutachtung zwingend.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 21

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 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 in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen, 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 23

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig. Rebhäuschen, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

Rebhäuschen

³ Die Zulässigkeit von Rebhäuschen richtet sich nach dem Bundesrecht. Sie sind auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach mit Ziegeln aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben gut in die Umgebung einzupassen.

§ 24

Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der SPZ "Erbslet" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich Treibhäuser, Werkstätten, Lager- und Abstellräume.

³ Gegenüber den angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Zone G. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Baugesuche in der Speziallandwirtschaftszone Erbslet benötigen die Zustimmung des Kantons.

3.3 Schutzzonen

§ 25

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige 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, Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere 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 Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. 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 ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese, Trockenstandort, Ruderalstandort	gelb	– Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), Pionierpflanzen	– Nutzung als Heuwiese, keine Beweidung (ausser Herbstweide), keine Düngung
Extensive Weide	gelb-grün W	– Artenreiche, extensive Weide (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	– Schonende Beweidung, keine Düngung – Schnittnutzung
Feuchtgebiet, Streuwiese, Tümpel	blau	– Feucht- und Nasswiesen, Streuland – Vernetzungsstandort – Laichplätze für Amphibien	– Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten – Streuschnitt im Herbst / Winter, sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe (z.B. Frünschnitt) verlangen – Verlandung verhindern

§ 26

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 Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	– Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten gemäss pflanzensoziologischer Karte, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
E	Eichenwaldreservat	– Eichen fördern, Umtriebszeit der Eichen erhöhen (gem. Vereinbarung)
P	Naturwaldreservat	– Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
O	Orchideenreicher Föhrenwald	– Periodische Mahd offener Freiflächen
W	Feucht- und Nassstandorte	– Dem Feuchtgebiet angepasste Pflegemassnahmen, Bekämpfung aller Neophytenarten

§ 27

Uferzone

¹ Das Gebiet zwischen Bauzonengrenze und Aarelauf in Stilli wird als Uferzone bezeichnet. Diese soll dem Schutze des Uferbereiches dienen.

² Für Bauten und Anlagen gilt § 30 Abs. 2 sinngemäss.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 28

Schutzwald Burghalde

¹ Die Erhaltung des Schutzwaldes dient dem Schutz des Siedlungsraumes. Die Pflege und Verjüngung hat nach den in § 26 Abs. 2 aufgeführten Grundsätzen zu erfolgen, wobei die Schutzfunktion des Waldes Vorrang hat. Die dafür notwendigen Mittel sind von der Einwohnergemeinde zu übernehmen. Die Pflegemassnahmen sind im Betriebsplan zu regeln.

§ 29

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 21 bzw. § 23. Von den in Absatz 3 genannten

Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, Pump- und Steuerungsstationen, Wasserleitungen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind in den Gebieten entlang der nördlichen und südlichen Gemeindegrenze nicht zulässig. Insbesondere gilt dort in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

§ 30

Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzonen im Baugebiet und im Kulturland sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz vor Hochwasser sowie der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

³ Die Ausdehnung des Gewässerraums wird für sämtliche Fliessgewässer in Villigen, ausgenommen Kumetbach und Schmittenbach, gemäss § 127 BauG definiert.

⁴ Entlang des Kumetbachs beträgt die Breite des Gewässerraums 20 m. Die genaue Lage der Gewässerraumzone ist im Bauzonenplan und im Kulturlandplan dargestellt.

⁵ Entlang des Schmittenbachs beträgt die Breite des Gewässerraums 14 m. Die genaue Lage der Gewässerraumzone ist im Bauzonenplan und im Kulturlandplan dargestellt.

3.5 Schutzobjekte

§ 31

Naturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichem Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

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
geschützter Waldrand	schräffiert	- Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Keine vorgelagerten Aufforstungen - Extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Aussichtspunkt	Symbol mit Richtungsangabe	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Einzelbaum	roter Punkt	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehende Bäume: bei Abgang im Bereich des alten Standortes mit Bäumen derselben Art oder zumindest mit vergleichbarer Wuchsform ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat)
Pufferstreifen	Bei Hecken, Ufergehölzen, Magerwiesen und Waldrändern generell 3 m breit	- Nährstoffeinschwämmung in Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig.

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen

fen 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 zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung des Dorfbildes durch Fachberatung. Sind im öffentlichen Interesse (Ortsbildschutz) erhebliche Mehraufwendungen für die Erhaltung von geschützten Bauten notwendig, so kann die Gemeinde Beiträge nach Massgabe der kantonalen Richtlinien an die Renovations- und Umbaukosten bewilligen.

§ 33

Kulturobjekte

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

² Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 34

Materialabbauzone Gabenkopf

¹ Die Materialabbauzone Gabenkopf ist für die Entnahme von Rohmaterial, insbesondere für die Zementfabrikation, vorgesehen.

² Voraussetzungen für den Materialabbau sind eine Abbaubewilligung und die Freigabe der entsprechenden Abbauetappe.

³ Der Gemeinderat erteilt die Abbaubewilligung und die Bewilligung der nötigen Betriebsanlagen gestützt auf eine positive Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn über das ganze Gebiet der Materialabbauzone Gabenkopf ein Gesamtabbauplan und ein Gesamtrekultivierungskonzept vorliegt. Er holt die Zustimmung des Baudepartementes ein.

⁴ Die Abbau- und Rekultivierungsetappen umfassen einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren und ein Abbauvolumen von höchstens 5 Mio. m³. Eine weitere Etappe wird vom Gemeinderat freigegeben, wenn die entsprechenden Auflagen der Voretappe, insbesondere über die Rekultivierung und den Immissionsschutz, erfüllt sind. Bei der Freigabe einer weiteren Etappe ist zu prüfen, ob überwiegende öffentliche Interessen eine Anpassung der Abbaubewilligung und andere Auflagen erfordern. Das Abbaurecht darf aber nicht angetastet werden.

⁵ Der Gemeinderat kann bei jeder Etappe eine genügende finanzielle Rückstellung für eine gute Rekultivierung verlangen.

⁶ Die Rekultivierung hat wenigstens die Belange der forstwirtschaftlichen Nutzung, des Naturschutzes (Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere) und die Einpassung in die Landschaft zu berücksichtigen. Die Rekultivierung erfolgt aufgrund der Rekultivierungspläne und- auflagen in der Abbaubewilligung bzw. Etappenfreigabe gemäss Abs. 2.

⁷ Der Abtransport des abgebauten Materials erfolgt nach der Voraufbereitung und dem Zwischenlager mit dem Transportband in die Zementfabrik Siggenthal der HCB.

⁸ Nach der Beendigung des Materialabbaus wird das abgebaute Gebiet einer Nichtbauzone, eventuell einer Landschaftsschutzzone oder dem Wald zugewiesen. Das Abbaugelände Gabenkopf darf nicht als Deponie verwendet werden.

⁹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 35

Freihaltegebiet Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Das FGH umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teil-

weise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von 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.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach dem Absatz 5 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 36

Hochwassergefahrenzone

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

² In der Hochwassergefahrenzone 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone 2 entlang des Aareufers in Stilli sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume müssen oberhalb der Schutzkote gemäss Bauzonenplan liegen. Die entsprechenden Schutzkoten sind im Bauzonenplan an drei Stellen eingetragen. Zwischen diesen Stellen sind die Schutzkoten linear zu interpolieren.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

4 Baubegriffe und Messweisen

§ 37

Ausnutzungsziffer ¹ Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

§ 38

Nutzungsbonus ¹ Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

² Für Einliegerwohnungen wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 60 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 39

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

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

³ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

§ 40

Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen

¹ Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebruch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

a) Bauten 4.00 m

b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe 0.60 m

Der Abstand gilt nur bei angrenzender Fahrbahn

c) Bäume über 1.80 m Höhe

- bei angrenzender Fahrbahn 2.00 m

- bei angrenzendem Trottoir 1.00 m

² Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

§ 41

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

¹ Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

² Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu max. 1.80m sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf die Grenze gesetzt werden.

§ 42

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

Rückspringende Gebäudeteile

² Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden.

§ 43

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Für einen Neubau muss dann lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 44

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen erwünscht und ab zusammenhängenden anrechenbaren Landflächen von 2000 m² möglich. Ein zusätzliches Geschoss ist zugelassen. Vorhaben sind von einem ausgewiesenen externen Fachgutachter zu begleiten.

Richtlinien Gemeinschaftsanlagen, Garagierung

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anlage und Gestaltung der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 45

Benützung von Privateigentum

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

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 möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 46

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 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 47

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

§ 48

Allgemeine Anforderungen

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

§ 49

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4 \text{ m}$
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4 \text{ m}$
auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Kellerraum pro Wohnung: mind. 4 m^2

Bei Kleinwohnungen bis 30 m^2 kann die Grösse der Nebenräume reduziert werden.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 50

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

Abstellplätze

§ 51

¹ Die Berechnung der Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Bei Nicht-Wohnnutzung sollte das Parkfelderangebot in % des Richtwerts sich am Minimum gemäss Standorttyp orientieren. Das Maximum darf nicht überschritten werden.

² Im Rahmen der Masterpläne gemäss § 6 ist das Parkfelderangebot parzellenübergreifend zu planen. Für die Berechnung des Richtwerts gemäss Norm sind daher alle Parzellen des jeweiligen Planungssperimeters einzubeziehen.

³ In jedem Mehrfamilienhaus sind gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 52

Vorplätze

¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m und Radien von 2.00 m aufweisen. In der Dorfkernzone und in der Dorfzone 2 können diese Masse unterschritten werden.

§ 53

Spiel- und Ruheflächen

¹ Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. In der Dorfkernzone und in der Dorfzone 2 kann diese Grösse unterschritten werden.

² Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen können.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 54

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, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über die Aussenraumgestaltung, die Bepflanzung usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen 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) und die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 55

Dachgestaltung

¹ Dächer dürfen eine maximale Neigung von 45° (Dorfkernzone bis 50°) aufweisen. In der Dorfkernzone und in der Dorfzone 2 sind Flachdächer bei Klein- und Anbauten zugelassen, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild gewährleistet ist.

² Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

³ Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

§ 56

Aussenraumgestaltung und Umgebungsqualität

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.

² 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.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 57

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Aushubmaterial, Baumaterial usw. für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Zonen A und PSI bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 58

Antennen und Parabolspiegel

¹ Antennen- und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Falls ein Anschluss an das Kabelnetz verfügbar ist, sind Antennen und Parabolspiegel nicht zulässig.

² Im Rahmen des Bundesrechts ist das Errichten neuer Aussenempfangsanlagen in der Dorfkernzone untersagt, soweit dies zumutbar ist. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Vorschriften.

³ Für Solaranlagen in der Dorfkernzone im Ortsteil Villigen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

⁴ In der Dorfzone 2 und in der Dorfkernzone von Stilli werden bei Steildächern in der Regel nur vollflächige, nicht aufgesetzte, gut eingepasste und farblich abgestimmte Solaranlagen erlaubt. Ausnahmen können in begründeten Fällen bewilligt werden. Eine Anlage wird unter Beachtung einer guten Einfügung durch den Gemeinderat von Fall zu Fall bewilligt.

§ 59

Reklamen und Beschriftungen

¹ In der Dorfkernzone und in der Dorfzone 2 sind Reklamen und Beschriftungen zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen

² In geschützten Ortsteilen gut bewährt haben sich Einzelbuchstaben, die direkt auf die Wand montiert werden oder aufgemalte Buchstaben. Solche Schriften können dezent beleuchtet werden.

³ Selbstleuchtende Reklamen sind in der Dorfkernzone nicht zulässig.

⁴ In der Dorfkernzone sind nur Eigenreklamen gestattet.

6.2 Umweltschutz

§ 60

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind 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.

7 Vollzug und Verfahren

§ 61

Zuständigkeit ¹ Der Gemeinderat kann eine Baukommission und eine Natur- und Landschaftsschutzkommission/Umweltkommission mit beratender Funktion bestellen.

§ 62

Gebührenreglement ¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 63

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

§ 64

Aufhebung bisherigen Rechts ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- der Bauzonenplan Villigen vom 05.06.1997
- der Bauzonenplan Stilli vom 25.03.1994
- der Kulturlandplan Villigen vom 05.06.1997
- der Kulturlandplan Stilli vom 13.12.1991
- die Bau- und Nutzungsordnung Villigen vom 05.06.1997
- die Bau- und Nutzungsordnung Stilli vom 10.12.1999
- sämtliche Teiländerungen bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte (Genehmigungsinhalt)

Gebäude mit Substanzschutz (§ 32)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
VIL903	Altes Schulhaus (1784, 1839)	Winkel 1	970
VIL904	Schulhaus (1830-31) mit Turnhalle (1921-22)	Winkel 10	935
VIL905	Mittlere Trotte (um 1880, mit älterem Kern)	Trottengasse	937
VIL906	Feldweibelhaus (1861)	Winkel 12	934
VIL907	Wohnhaus (18. Jh.)	Hauptstrasse 72	526
VIL908	Wohnhaus (1740, mit älterem Kern)	Hauptstrasse 74	1017
VIL909	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1820; mit älterem Kern)	Hauptstrasse 55	957
VIL910	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1810)	Winkel 3	965
VIL911	Wohnhaus, ehem. Gasthaus zum Hirschen (um 1730, 1834)	Hauptstrasse 46	1039
VIL912	Wohnhaus (1784)	Hauptstrasse 48	1036
VIL913	Wohnhaus und ehem. Schmiede (16.Jh., mit jüngeren Anbauten)	Alemannenweg 1	991
VIL914	Wohnhaus und ehem. Speicher, mit Scheune (1637, 1895)	Hauptstrasse 47	2597
VIL915	Wohnhaus, ehem. Schmiede (um 1600)	Mandacherstrasse 1	1026
VIL916	Bäuerlicher Vielzweckbau (1802)	Hauptstrasse 38	1053
VIL917	Bäuerlicher Vielzweckbau (1820)	Kumetstrasse 1	1048
VIL918	Kleinbauernhaus (1793)	Trottengasse 6	936
VIL919	Scheune (1828)	Hauptstrasse 49	970
VIL920	Landwirtschaftliches Nebengebäude (18. Jh.)	Mandacherstrasse	965
VIL921	Scheune (1878)	Mandacherstrasse	967
VIL923	Hafnerwerkstatt (1860, 1897)	Hauptstrasse 74	528
VIL926	Bäuerlicher Vielzweckbau (1817)	Hauptstrasse 10	333
VIL927	Wohnhaus (1827)	Hauptstrasse 93	563
VIL928	Guntenmühle (1564, 1741, 1760)	Mühlemattweg 2, 4	313
VIL929	Villa mit Nebengebäude (1888-89)	Remigerstrasse 8	286
VIL930	Wohnhaus (1839-40)	Remigerstrasse 18	280
VIL931	Wohnhaus (1870)	Erbsletstrasse 2	326
VIL932	Bäuerlicher Vielzweckbau (1847)	Remigerstrasse 1, 3	305, 2594
VIL933	Stallscheune (um 1840)	Remigerstrasse 11	300
VIL938	Kleinbauernhaus (18. Jh.)	Mandacherstrasse 31	973

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
VIL939	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1830)	Hauptstrasse 13	364
VIL940	Scheune (1874)	bei Erbsletstrasse 2	326
VIL941	Scheune (1897)	bei Hauptstrasse 10	333
VIL942	Waschhaus (1829)	bei Hauptstrasse 34	1031
STI902	Bäuerlicher Vielzweckbau (spätes 18. Jh.)	Stilli, Steigstrasse 11	3081
STI903	Bauernhaus und ehemalige Wirtschaft (1819)	Stilli, Dorfstrasse 7	3460
STI904	Altes Schulhaus (1818, 1838)	Stilli, Haldenstrasse 23	3403
STI905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1832, 1861)	Stilli, Dorfstrasse 21	3199
STI906	Doppelbauernhaus (17. Jh., frühes 19. Jh.)	Stilli, Dorfstrasse 22, 24	3166, 3170

Kulturobjekte innerhalb Bauzone (§ 33)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
VIL924	Glocke im Garten der ehemaligen Kirche (1856)	Mandacherstrasse	963
VIL925A	Meierhof-Brunnen (1845)	bei Hauptstrasse 37	1029
VIL925B	Fegbrunnen zum Schmittbrunnen (1861)	bei Hauptstrasse 47	2597
VIL925C	Vortor-Brunnen (1841)	Hauptstrasse	945
VIL934	Steinbrücke Gontenmühle	bei Mühlemattweg 2, 4	309
VIL936	Mühlebrunnen (1854)	bei Remigerstrasse 8	287
STI907	Sodbrunnen	Stilli, bei Dorfstrasse 19	3102

Kulturobjekte ausserhalb Bauzone (§ 33)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
VIL902	Burgruine Besserstein	Burghalde	2169
VIL935	Steinbrücke Schmittbach	Remigerstrasse	2171
	Alte Fährseilverankerung bei der Dorflinde, Stilli		3128

Naturobjekte (§ 31)

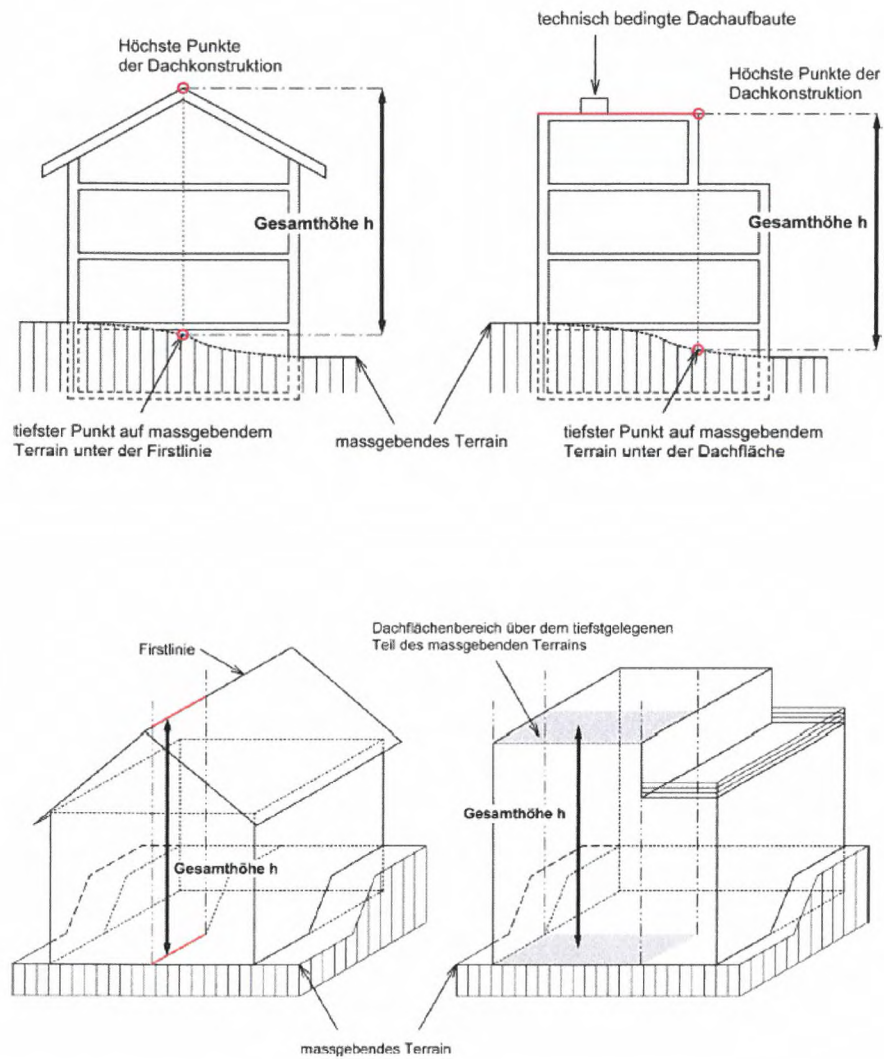
Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
	Birnbaum Bergeichle – Chelle		809
	Einzelbäume an Aareufer, Stilli		3205 / 3433

Anhang B Zusammenstellung der Schutzobjekte (Orientierungsinhalt)

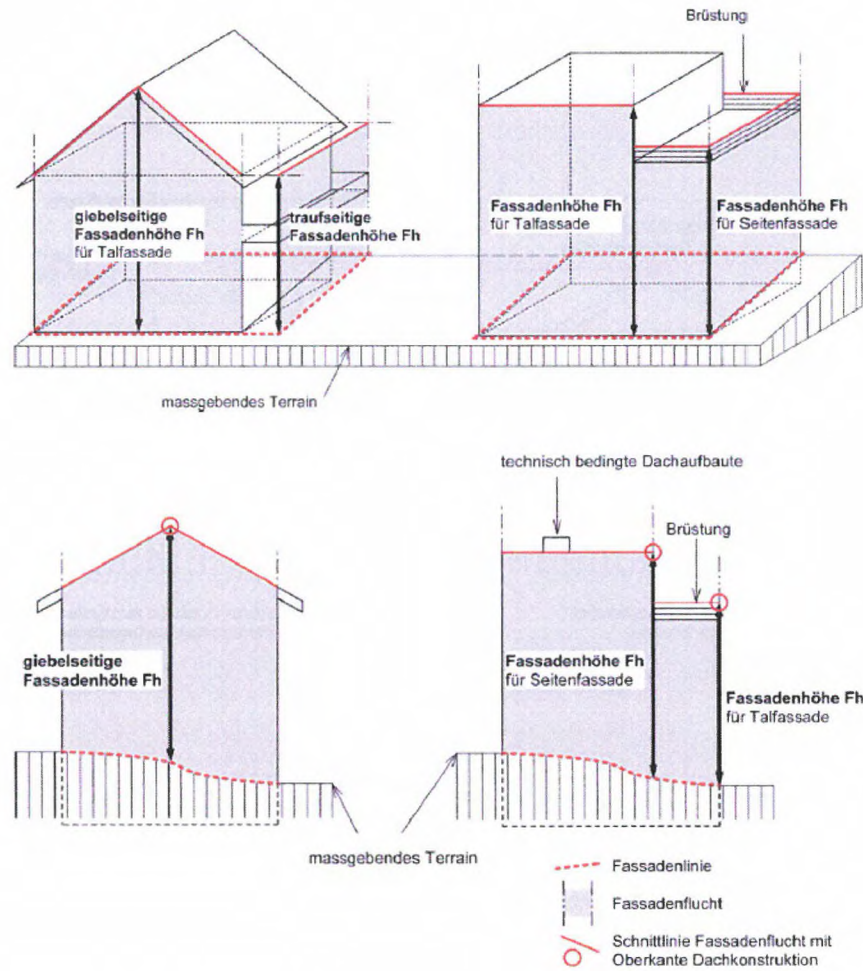
Kantonale Denkmalschutzobjekte

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
VIL001	Kirche	Mandacherstrasse	963
VIL002	Halseisenbrunnen (1583)	Im Winkel	958
VIL003	Schmittenbrunnen (1583,1814)	Mandacherstrasse	2490
VIL004	Grenzstein (1600)	Summerau (2'658'995 / 1'266'211)	633
STI001	Schulhaus, ehem. Gasthof zum Bären (um 1830)	Stilli, Dorfstrasse 1	3353
STI002	Wohnhaus (1826-27)	Stilli, Steigstrasse 9	3080
BST008	Grenzstein (1766)	Buchmatt (2'659'254 / 1'266'137)	1569
BST009	Grenzstein (1600)	Hochrüti (2'658'365 / 1'266'520)	1536
BST010	Grenzstein (1600)	Rotberg (2'657'917 / 1'266'455)	1529

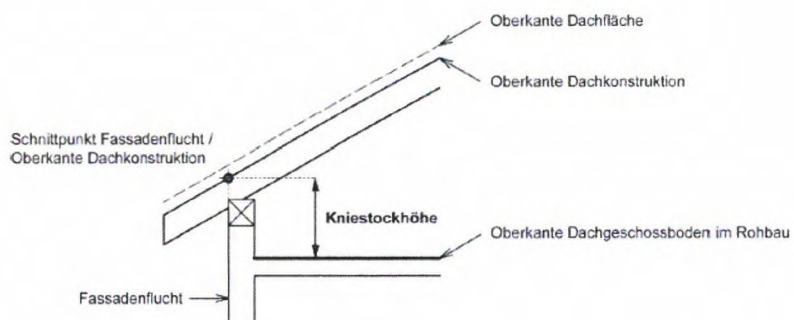
Anhang C Höhenbegriffe, Höhenmasse gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB (Ziffer 5)



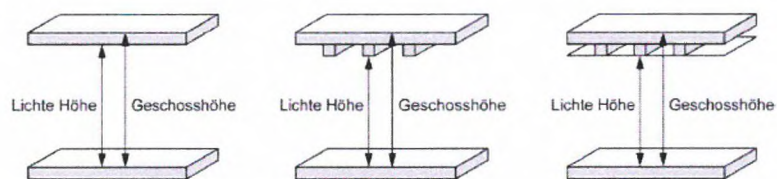
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe



Figur 5.3 Kniestockhöhe



Figur 5.4 Lichte Höhe