



Teiländerung Nutzungsplanung Qualitätssicherung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung von 23.01.2017 bis 03.03.2017

Mitwirkungsbericht vom 23.01.2018

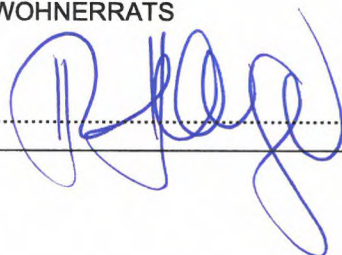
Vorprüfungsbericht vom 05.03.2018

Öffentliche Auflage von 12. Mai 2018 bis 11. Juni 2018

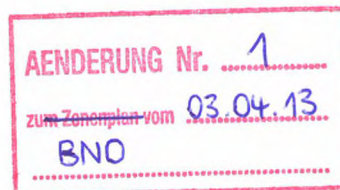
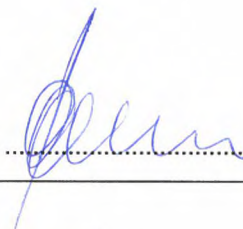
Beschlossen vom Einwohnerrat am 18. März 2019

NAMENS DES EINWOHNERRATS

Der Stadtkammann



Der Stadtschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000435 vom: 7. April 2021
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 18. Mai 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

08. Oktober 2020

Inhalt

II. Raumplanung	1
III. Zonenvorschriften	2
a) Bauzonen	2
d) Überlagerte Schutzzonen	3
VI. Schutzvorschriften	3
Anhang.....	4

BNO 2020**II. Raumplanung****§ 4a***Sondernutzungsplanung*

- 1 Die im Bauzonenplan schwarz gestrichelt-bandierte Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- 2 Der Stadtrat kann ausnahmsweise auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität, die Erreichung der in der BNO festgelegten Ziele sowie die Wahrung der öffentlichen Interessen gemäss § 21 BauG mit anderen Massnahmen (z.B. Wettbewerbsverfahren, Vertragslösungen, Einbezug des Stadtrates) sichergestellt ist.

§ 4b*Gestaltungspläne*

⁴ Bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Stadtrat Konkurrenzverfahren verlangen.

- 1 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Stadtrat max. zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird. Davon ausgeschlossen sind die Wohnzone W2, die Wohn- und Arbeitszone WA2, die Neuquartierzone N sowie die Umgebungsschutzzone US.
- 2 Die Bauten und Freiräume sind gut in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse zu integrieren. Es ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume und Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum zu erreichen. Die Freiräume können öffentlich erklärt werden.
- 3 Der Stadtrat kann beim Start der Gestaltungsplanung bezüglich Verfahren und Inhalte, ortsspezifische Vorgaben machen.
- ⁴ ⁵ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen und mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird.

§ 4c*Gestaltungsplanpflicht: Haurihäuser, Heiterplatzweg, Ringiervilla Heiter, Ringiervilla Obere Rebbergstrasse*

- 1 Die Gestaltungspläne bezwecken eine massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstruktur. Der Umgang mit den Ringiervillen ist nachvollziehbar zu klären. Den Ringiervillen sind angemessene Freiräume zu erhalten.

Gestaltungsplanpflicht: Aarburgerstrasse, Cartub, Funkenstrasse West, Funkenstrasse Ost, Swissprinters, Vorstadt Nord-West

- 2 Die Gestaltungspläne bezwecken eine optimale Verdichtung. Soweit möglich sind im Erdgeschoss den öffentlich zugewandten Räumen publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Gestaltungsplanpflicht: Spezialzone Bahnhof SB

- 3 Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr / Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umrisse der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.

§ 4d*Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen*

- 1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Im Bereich des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt ist zu gegebener Zeit die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen. Das Richtprojekt ist aufgrund eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu entwickeln.

BNO 2020

- 2 Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere
- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 38 m. Zusatzgeschosse gemäss § 4b Abs. 1 sowie Attikageschosse sind nicht zulässig.
 - die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr
 - dass die Abstellplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in unterirdischen oder mehrgeschossigen Sammelgaragen zusammengefasst werden müssen
 - die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung
 - die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Optimierung und Sicherung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiräume
 - den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen
 - den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier
 - den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade
 - das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt.

§ 4e*Höhere Bauten in Arbeitszone*

- 1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind Höhere Bauten möglich. Im Bereich des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt ist zu gegebener Zeit die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Mit einem Fachbericht ist darzulegen, dass eine Höhere Baute städtebaulich an dieser Lage geeignet ist. Die Beurteilung hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Umfeld zu umfassen. Insbesondere sind folgende Punkte nachzuweisen bzw. zu berücksichtigen:
- eine städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30 m.
 - eine Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr, es dürfen nicht mehr Parkfelder als gemäss VSS 640 281 erstellt werden
 - der Stadtrat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen oder mehrgeschossigen Sammelgaragen zusammengefasst werden
 - eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, eine optimale Volumenverteilung und angemessene Materialisierung
 - einen Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Umfeld
 - ein Aussenraumkonzept.

III. Zonenvorschriften**a) Bauzonen****§ 7***Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4*

- 1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 In Abweichung von der allgemeinen Definition betriebsbedingter Störungen gemäss § 29 sind in der Wohn- und Arbeitszone WA4 nördlich der Altstadt und östlich der Bahnlinie auch grössere Verkaufsläden und Einkaufszentren bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig, die ein erhebliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

BNO 2020

3 In den Zonen WA3 und WA4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern, gemischten Wohn-/ Gewerbebauten oder anderen verdichteten Gebäudeformen bebaut werden können.

§ 8*Spezialzone Bahnhof SB*

1 Die Spezialzone Bahnhof SB umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet, das für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Drittnutzungen Privater bestimmt ist.

d) Überlagerte Schutzzonen**§ 22***Umgebungsschutzzone US*

- 1 Die im Bauzonenplan mit einer schwarz punktierten Linie ausgeschiedene Umgebungsschutzzone US umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld.
- 2 In der Umgebungsschutzzone US kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.
- 3 In der Umgebungsschutzzone ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtlösung erreicht werden kann. Im Rahmen einer Arealüberbauung dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
- 4 In der Umgebungsschutzzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

VI. Schutzvorschriften**§ 39***Ortsbildgestaltung*

1 Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Allgemeine Anforderungen

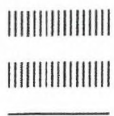
- 2 Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
 - Stellung (z. B. Firstrichtung)
 - Grösse der Baukuben
 - Wirkung im Strassenraum
 - Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - Dachform, Dachneigung
 - Fassadengliederung
 - Materialwahl, Farbe
 - Terrain- und Umgebungsgestaltung

BNO 2020**3 Der Stadtrat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:**

- zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen
- Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten ein Fachgutachten verlangen
- Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- die Baubewilligung verweigern, sollte die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden können.

4 Bezüglich Baugesuchsverfahren nehmen die Bauherrschaft und Projektverfasser möglichst frühzeitig mit dem Stadtrat Kontakt auf.**Anhang**

Sondernutzungsplanung	Ortsbezeichnung	Datum
Gestaltungsplan	Neubau Bahnhof/Post	18.09.1990
Gestaltungsplan	Färbiareal	12.06.1996
Gestaltungsplan	Wannenweg	07.08.1996
Gestaltungsplan	Hottigergasse	13.10.2004
Gestaltungsplan	Hirzenberg	26.04.2006
Gestaltungsplan	Forstacker	25.04.2007
Gestaltungsplan	Seilergasse	29.04.2011
Gestaltungsplan	Güetli	Ende 2010
Gestaltungsplan	Rotfarb	22.08.2011
Erschliessungsplan	Aeschwuh- Kehricht- verbrennungsanlage (ERZO)	10.08.2005



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorlage Einwohnerrat

Öffentliche Mitwirkung vom: 12. 8. - 25. 9. 2009

Vorprüfungsbericht vom: 18. 5. 2011

Öffentliche Auflage vom : 31. 5. - 29. 6. 2011

Beschluss Einwohnerrat: 21. Mai 2012

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. April 2013

Der Statsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Geltungsbereich

§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Übergeordnetes Recht	3

II. Raumplanung

§ 3	Planungsmittel	3
§ 4	Sondernutzungsplanpflicht	4

III. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

§ 5	Massvorschriften	4
§ 6	Wohnzonen W2, W3 und W4	5
§ 7	Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3 und WG4	5
§ 8	Spezialzone Bahnhof SB	6
§ 9	Neuquartierzone N	6
§ 10	Altstadtzone A, Grundsatz	6
§ 11	Altstadtzone A, Bauregeln	7
§ 12	Altstadtzone A, Verfahren	8
§ 13	Arbeitszone A	8
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	9
§ 15	Grünzone GR	10
§ 16	Grabengartenzone GG	10
§ 17	Pflanzgartenzone PG	10

b) Landwirtschaftszone

§ 18	Landwirtschaftszone L; Bauten in der Landwirtschaftszone	10
------	--	----

c) Schutzzonen

§ 19	Uferschutzzone UF	11
§ 20	Naturschutzzone im Wald NSW	11
§ 21	Zone Magerwiese	12

d) Überlagerte Schutzzonen

§ 22	Umgebungsschutzzone US	13
§ 23	Landschaftsschutzzone LS	13
§ 24	Uferschutzstreifen	14

e) Schutzobjekte

§ 25	Kulturobjekte	14
§ 26	Natur- und Landschaftselemente, Allgemeines	15
§ 27	Naturobjekte: Schutzzumfang, Weiher, Gehölze, Hecken und Baumreihen,	

	Parkanlagen, Nachstammobstbestände, Waldränder, Aussichtspunkte,	15
	Geologische Naturobjekte, Quellaufstösse	15
§ 28	Archäologische Fundstellen	16
IV. Definitionen		
§ 29	Betriebe	16
§ 30	Bruttogeschossfläche	17
§ 31	Mehrlängenzuschlag	17
§ 32	Grenz- und Gebäudeabstand	17
§ 33	Reduktion Gebäude- und Firsthöhen, Höhe und Gestaltung Attikageschosse	17
§ 34	Arealüberbauungen	18
V. Bauvorschriften		
a) Baureife, Erschliessung		
§ 35	Benennung Strassen, öffentliche Einrichtungen	18
b) Technische Bauvorschriften		
§ 36	Energiesparmassnahmen	18
§ 37	Ausrichtung der Wohnungen, Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, Entsorgung Mehrfamilienhäuser	19
§ 38	Spielplätze	19
VI. Schutzvorschriften		
§ 39	Ortsbildgestaltung, Reklamen	20
§ 40	Umgebungsgestaltung	20
§ 41	Parkierung	20
§ 42	Dachgestaltung	21
§ 43	Einwirkungen, ergänzende Lärmschutzmassnahmen	21
§ 44	Mobilfunkantennen	21
§ 45	Hochwassergefährdetes Gebiet	22
VII. Vollzug und Verfahren		
§ 46	Kommissionen, Fachleute, Fachgutachten, besondere Massnahmen	22
§ 47	Gebühren	23
§ 48	Reglemente und Richtlinien	23
VIII. Schluss- und Übergangsbestimmung		
§ 49	Aufhebung bisherigen Rechts, Hängige Baugesuche	23

I. Zweck und Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich,
Ziele

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet

² Die wesentlichen Ziele sind:

- Erhalten und Fördern Zofingens als regionales Zentrum
- Schaffen guter Rahmenbedingungen für einen attraktiven Wohnstandort
- Erhalten und Fördern von Betrieben mit einem vielfältigen Angebot von Arbeitsplätzen
- Erhalten der vielfältigen, für Zofingen charakteristischen kulturhistorischen, naturräumlichen und landschaftlichen Werte
- Schützen und Aufwerten der Lebensräume für Pflanzen und Tiere inner- und ausserhalb des Baugebiets
- Fördern und Unterstützen einer umweltverträglichen, ressourcenschonenden Entwicklung

§ 2

Übergeordnetes
Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

II. Raumplanung

§ 3

Planungsmittel

¹ Neben der BNO sind der Kulturlandplan 1:5000 und der Bauzonenplan 1:2500 grundeigentumsverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Weitere Pläne (Inventarpläne, kommunale Richtpläne und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und nicht grundeigentümerverbindlich.

³ Der Stadtrat orientiert den Einwohnerrat mit dem jährlichen Rechenschaftsbericht über den Stand der Ortsplanung, insbesondere über vorgesehene und in Arbeit befindliche Gestaltungs- und Erschliessungspläne.

§ 4

Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt. Sondernutzungsplanpflicht

III. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

§ 5

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Massvorschriften

Bauzonen (neu)	Ausnützungsziffer AZ min.	Ausnützungsziffer AZ max.	Max. AZ-Anteil für Wohnen	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe LSV	Weitere Zonenbestimmungen
Wohnzone W 2	0.30 ^{a)}	0.45		7.00 m	11.00 m	4.00 m	4.00 m	20.00 m	30.00 m	II	§ 6
Wohnzone W 3	0.45 ^{a)}	0.60		10.00 m	15.00 m	5.00 m ^{b)}	8.00 m ^{b)}	30.00 m	40.00 m	II ^{d)}	§ 6
Wohnzone W 4	0.60	0.80		13.00 m	18.00 m	6.00 m	10.00 m	30.00 m	60.00 m	II ^{d)}	§ 6
Wohn- / Arbeitszone WA 2	0.40	0.55	0.45	7.00 m ^{c)}	11.00 m ^{c)}	4.00 m	4.00 m	20.00 m	40.00 m	III	§ 7
Wohn- / Arbeitszone WA 3	0.50	0.80	0.60	10.00 m ^{c)}	15.00 m ^{c)}	5.00 m ^{b)}	8.00 m ^{b)}	30.00 m	60.00 m	III	§ 7
Wohn- / Arbeitszone WA 4	0.70	1.00	0.80	13.00 m ^{c)}	18.00 m ^{c)}	6.00 m ^{b)}	10.00 m ^{b)}	30.00 m	60.00 m	III	§ 7
Spezialzone Bahnhof SB										III	§ 8
Neuquartierzone N	0.50	0.70		9.00 m	13.00 m	4.00 m	6.00 m	20.00 m	30.00 m	III	§ 9
Altstadtzone A										III	§ 10-12
Arbeitszone AR				20.00 m	20.00 m	4.00 m				IV	§ 13
Arbeitszone AR Mülital				14.00 m	14.00 m	4.00 m				III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA										II / III ^{a)}	§ 14
Grünzone GR										II	§ 15
Grabengartenzone GG										III	§ 16/7
Pflanzgartenzone PG										III	§ 17

^{a)} Bei ausserordentlichen Verhältnissen aufgrund der Parzellierung, bestehender Bauten usw. kann der Stadtrat ausnahmsweise eine tiefere Ausnützungsziffer bewilligen.

^{b)} Für Bauten mit maximal 7.00 m Gebäudehöhe und 12.00 m Firsthöhe reduziert sich der grosse bzw. kleine Grenzabstand auf je 4.00 m (zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschlag).

^{c)} Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50% gewerblich genutzt und erfordert eine Mehrhöhe, darf die zulässige Gebäude- und Firsthöhe um maximal 1.00 m erhöht werden.

^{d)} In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen der Wohnzonen W3 und W4 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

^{e)} Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu den einzelnen ÖBA-Arealen ist im Bauzonenplan festgehalten.

² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

Wohnzonen W2,
W3 und W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 sind für den Bau von Wohngebäuden bestimmt. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

² Terrassierte Bauten sind in der Wohnzone W2 nur möglich, wenn sie gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingepasst sind. Die maximal zulässige Gebäudelänge darf dabei nicht überschritten werden.

³ In der Wohnzone W4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

§ 7

Wohn- und Arbeits-
zonen WA2,
WA3 und WA4

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² In Abweichung von der allgemeinen Definition betriebsbedingter Störungen gemäss § 29 sind in der Wohn- und Arbeitszone WA4 nördlich der Altstadt und östlich der Bahnlinie auch grössere Verkaufsläden und Einkaufszentren bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig, die ein erhebliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

³ In den Zonen WA3 und WA4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern, gemischten Wohn-/Gewerbebauten oder anderen verdichteten Gebäudeformen bebaut werden können.

⁴ Innerhalb der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Fläche der Wohn- und Arbeitszone WA4 Strengelbacherstrasse/Obere Brühlstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

§ 8

¹ Die Spezialzone Bahnhof SB umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet, das für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Drittnutzungen Privater bestimmt ist.

Spezialzone
Bahnhof SB

² Anstelle genereller Mass- und Nutzungsvorschriften besteht für die ganze Zone eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr/Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umrisse der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.

§ 9

¹ Die Neuquartierzone N bezeichnet ein Gebiet mit einer klaren Struktur und einem ausgeprägten Quartiercharakter, bestimmt durch eine gute Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

Neuquartierzone N

² Neubauten haben sich in das bestehende Quartierbild einzuordnen. Das vorhandene Bebauungsmuster mit einheitlichem Abstand der Hauptgebäude zu den Quartierstrassen ist beizubehalten.

³ Die rückwärtigen Hofräume sind nach Möglichkeit begrünt zu erhalten; Klein- und Anbauten sind zugelassen. Der grosse Grenzabstand ist unabhängig von der Ausrichtung der Wohnräume generell auf der Hofseite einzuhalten.

⁴ Bei Flachdachbauten mit drei Vollgeschossen sind Attikageschosse ausgeschlossen.

⁵ In der Neuquartierzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 10

¹ Die Altstadt muss in ihrer historischen Eigenart, in der gewachsenen Einheit und in der baulichen Substanz erhalten bleiben. Die Wohnlichkeit und die gewerbliche Existenz sind zu fördern.

Altstadtzone A,
Grundsatz

² In der Altstadtzone A ist die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen grundsätzlich zu erhalten. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

³ Haben Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe störende Auswirkungen auf benachbarte Wohnungen, so sind diese zu minimieren, soweit dies technisch möglich sowie betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist. Mit dem Baugesuch ist zu belegen, welche Massnahmen zu diesem Zweck getroffen werden. Der Stadtrat kann im Bewilligungsverfahren unter Wahrung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen zudem Einschränkungen der Betriebs-, Öffnungs- oder Anlieferungszeiten verfügen.

⁴ In der Altstadtzone kann der Stadtrat von der Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund befreien bzw. solche untersagen. Ersatzabgaben richten sich nach dem kommunalen Parkierungsreglement.

⁵ Jedes Bauvorhaben ist aus seiner speziellen Situation heraus zu behandeln.

§ 11

Altstadtzone A,
Bauregeln

¹ Die Bauten in der Altstadt sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind so zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Die Vernachlässigung der Unterhaltungspflicht begründet keinen Anspruch auf eine Abbruchbewilligung. Dem Stadtrat obliegt es, gegen offensichtliche Vernachlässigung einzuschreiten.

² Der Stadtrat kann ausnahmsweise einen Abbruch bewilligen, wenn es sich um störende Elemente handelt, oder wenn trotz Beachtung der Unterhaltungspflicht eine Renovation nicht mehr möglich oder unzumutbar ist.

³ Werden bestehende Bauten umgebaut oder ersetzt, sind die vorhandenen Gebäudeumrisse inkl. Brandmauersystem, die First- und Traufhöhen sowie im Fall historisch wertvoller Bauten die Grundrisstruktur im Wesentlichen zu übernehmen. Störende bauliche Elemente sind bei Renovationen und Umbauten zu entfernen, soweit dies technisch und finanziell zumutbar ist.

⁴ Umbauten, Ersatzbauten sowie Sanierungs- und Renovationsmassnahmen müssen sich gut in das Stadtbild einfügen. Die hauptsächlichen Kriterien sind:

- Stellung der Bauten
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial
- Fassadengliederung wie Fenstereinteilung, Türen, Balkone usw.
- Details, Material und Farbwahl
- Gestaltung der Freiräume

⁵ Nicht gestattet sind:

- Gebäude und Gebäudeteile, die das Ortsbild stören, wie z.B. Garagen, Rampen, aufdringliche Reklamen und Schriften, Flachdächer, Aussenantennen (mit Ausnahme öffentlicher Dienste) sowie Solaranlagen auf exponierten, vom öffentlichen Raum aus gut einsehbaren Dachflächen
- Tankstellen und ähnliche Anlagen, die geeignet sind, motorisierten Verkehr anzuziehen.
- Das Überbauen bestehender Höfe, Gärten, Vorplätze und Ehgräben.
- Die Veränderung oder Entfernung historisch wertvoller innerer oder äusserer Gebäudeteile.

⁶ Zusätzlich zu den im kantonalen Recht festgehaltenen Fällen sind in der Altstadtzone sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig. Dies gilt namentlich für die Änderung von Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstrichen, Fenstern und Türen, Fensterläden sowie Anschriften, Aussenbeleuchtungen, Waren- und andere Automaten.

⁷ Für Dachaufbauten in der Altstadt gelten folgende Vorschriften:

- Die zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Glaseinsätze und Dachflächenfenster sind in § 11 und §12 des Reglementes für das Bauen in der Altstadt verbindlich umschrieben.
- Liftaufbauten und Glasziegelflächen sind nicht gestattet. Lüftungsaufbauten sind auf das Minimum zu reduzieren und gut in die Dachlandschaft einzupassen.

§ 12

¹ Detaillierte Ausführungsbestimmungen zum Bauen in der Altstadt werden in einem Reglement gemäss § 48 BNO festgehalten. Es ist wegweisend für die Beurteilung von Bau- und Umnutzungsgesuchen. Altstadtzone A, Verfahren

² In der Altstadtzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Zur Abklärung der Rahmenbedingungen wird eine Kontaktaufnahme vor dem Ausarbeiten eines Bauprojekts empfohlen.

³ Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist den zuständigen Instanzen Gelegenheit für baugeschichtliche Untersuchungen zu geben.

§ 13

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

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- Verteil- und Logistikzentren, Betriebe, deren Haupttätigkeit am Standort in der Zofinger Arbeitszone im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 500 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen.
- Flächenintensive Sport- und Freizeitanlagen, wie Kunsteisbahnen, Fussball- und Tennisplätze usw.
- Einkaufszentren sowie grössere Verkaufsläden über 500 m² Nettoladenfläche. Im Bereich zwischen der Henzmann- und der Strengelbacherstrasse und auf einer Bautiefe von 100 m ab der östlichen Zonengrenze sind Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf bis insgesamt 1'500 m² zulässig.

Permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht in Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen.

² Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind in der Arbeitszone die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone einzuhalten.

³ Der Stadtrat kann unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes, geringfügige Abweichungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe zulassen.

⁴ In der Arbeitszone AR Mülital sind Bauten und Anlagen sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen. Bauten, Aussen- und Erschliessungsanlagen sind schonend in die Topografie einzupassen, eine genügende Durchgrünung muss gewährleistet sein. Emissionen auf das angrenzende Wohngebiet sind durch geeignete bauliche und betriebliche Dispositionen so weit zu reduzieren, wie sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist das Einhalten dieser Forderungen von einem unabhängigen Fachgutachter zu überprüfen.

⁵ Die gelb bandierten Flächen dürfen erst überbaut werden, wenn die Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Wigger soweit realisiert sind, dass für den Fall HQ₁₀₀ keine Überflutungsgefahr mehr besteht.

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Baumasse und Abstände werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber

angrenzenden Wohnzonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

³ Einzelbäume, Gehölze und Hecken in der Zone ÖBA sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten und angemessen zu pflegen.

§ 15

¹ Die Grünzone GR umfasst Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes freizuhalten sind, als öffentliche Erholungsräume dienen und nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Grünzone GR

² Bauten sind nur gestattet, soweit sie der öffentlichen Erholung oder der Pflege und dem Unterhalt der Zone dienen. Mit Ausnahme der Bereiche Heiternplatz und Hirschkamp sind Hochbauten nur in Form von Kleinbauten zulässig.

³ Gehölze und Hecken in der Grünzone dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

§ 16

¹ Die Grabengartenzone GG bezweckt die Erhaltung des zusammenhängenden Grüngürtels um die Altstadt sowie den Schutz des charakteristischen Stadtbildes. Zulässig sind öffentliche Grün- oder private Gartenanlagen. Grabengartenzone
GG

² Gehölze und Hecken in der Grabengartenzone dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

³ In dieser Zone dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Der Stadtrat kann unterirdische Bauten und Tiefbauten, deren Erstellung im öffentlichen Interesse liegt, ausnahmsweise bewilligen.

⁴ Detaillierte Ausführungsbestimmungen werden in einem Reglement gemäss § 48 BNO festgehalten.

§ 17

Die Pflanzgartenzone PG bezeichnet ein Gebiet zur Anlage von Pflanzgärten. Kleinbauten für Gerätschaften usw. sowie ein eingeschossiges Gebäude im Umfang von maximal 100 m² Bruttogeschossfläche für den gemeinschaftlichen Gebrauch sind zulässig. Der Stadtrat legt die Nutzung und den Betrieb der Pflanzgärten sowie die zulässigen Abmessungen und die Gestaltung von Bauten in einem Reglement fest. Pflanzgartenzone
PG

b) Landwirtschaftszone

§ 18

Landwirtschaftszone
L

¹ Die Landwirtschaftszone L 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, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

Bauten in der Landwirtschaftszone

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

c) Schutzzonen

§ 19

Uferschutzzone
UF

¹ Die Uferschutzzone UF umfasst einen Landstreifen entlang der Wigger, der aus Gründen des Landschaftsschutzes freizuhalten und aufzuwerten ist.

² Bauten sind nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzzone dienen. Unumgängliche Verbauungen oder Böschungssicherungen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

§ 20

¹ Die Naturschutzzone im Wald NSW dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Dies ist durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung sicherzustellen.

Naturschutzzone im Wald NSW

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt ist, sind die Waldbestände in Naturschutzzonen mit standortgerechten Baumarten und soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen. Totholz (stehendes und liegendes) ist zu belassen und Waldränder sind gestuft zu bewirtschaften mit Kraut- und Strauchschicht. Ferner ist der Baumbestand gemäss dem typischen Waldstandort zu bewirtschaften. Orchideenstandorte sind periodisch auszulichten. Eichenbestände sind zu fördern.

³ Die Naturschutzzonen Wald im Martinsgraben, Brunngraben und im Hinter Riedtal umfassen weitgehend natürliche, unverbauete Bachläufe, deren Quellbereiche und nähere Umgebung. Die frei fliessenden Bäche sind unverbaut zu erhalten und die typische bachbegleitende Vegetation ist zu fördern.

⁴ In den Buchenbeständen der Naturschutzzonen Wald im Schlossbaan, Steinbruchwald, im Erlenmöösli und bei der Gigerwand sind Altholzinseln mit Nutzungsverzicht ausgeschieden. Der Eichenbestand im Stiftswald ist langfristig zu erhalten.

⁵ Im ehemaligen Steinbruch Chuzehöhli sind die früheren Abbauwände als geologischer Aufschluss zu erhalten. Bei der ehemaligen Kiesgrube Munihubel sind die geologischen Aufschlüsse freizulegen und ist der Verbund kleiner Weiher und Feuchtgebiete zu erhalten.

⁶ Die Orchideenstandorte im südlichen Bereich der Naturschutzzonen Chuzenhöhli, Gigerberg und Heubeeriberg sind durch periodische Auslichtungen zu fördern.

⁷ Der westliche Bereich der Naturschutzzone Wald im Brunngraben ist als Amphibienlaichgebiet zu fördern. Bei der Durchforstung und der Verjüngung sind standortgerechte Laubholzarten zu begünstigen und Kleinstrukturen wie Asthaufen sind anzulegen.

§ 21

¹ Die im Kulturlandplan bzw. Bauzonenplan bezeichneten trockenen Magerwiesen (Trockenwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen) sind als Lebensräume für seltene, gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt, zu erhalten und zu fördern.

Zone Magerwiese

² Der charakteristische Pflanzenbestand von Magerwiesen (Trockenwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen) ist durch eine extensive Bewirtschaftung

tung als Schnittwiese oder in bewilligten Fällen als Weide sicherzustellen.

³ Düngung, Pestizideinsatz, Beweidung, Aufforstung, Umbruch oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

⁴ Innerhalb aller Magerwiesen inkl. derjenigen in der Bauzone sind keinerlei Bauten zulässig.

d) Überlagerte Schutzzonen

§ 22

Umgebungs-
schutzzone US

¹ Die im Bauzonenplan mit einer schwarz punktierten Linie ausgeschiedene Umgebungsschutzzone US umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld.

² In der Umgebungsschutzzone US kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.

³ In der Umgebungsschutzzone dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen auch im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen nicht überschritten werden.

⁴ In der Umgebungsschutzzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 23

Landschaftsschutz-
zone LS

¹ Die Landschaftsschutzzone LS ist der Landwirtschafts- und der Grünzone 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 § 15 resp. 18 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als 3 Monate bestehende Abdeckungen, Pflanztunnels und dgl. verboten.

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

Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Pflanzungen, die nicht der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind mit einheimischen Arten auszuführen.

§ 24

¹ Die Uferschutzstreifen sind ein wichtiges ökologisches Vernetzungselement und dienen der Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe und Ufersäume. Uferschutzstreifen

² Die Breite des Uferschutzstreifens beträgt im Baugebiet und im Kulturland 6.00 m. Gemessen wird je ab der entsprechenden Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Weisen parallel zum Gewässer liegende öffentliche Strassen oder Wege einen geringeren Abstand zum Ufer auf, gilt der dazwischen verbleibende Bereich als Uferschutzstreifen.

³ Bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzstreifen dienen. Bauwerke, die für die Erschliessung angrenzender Grundstücksflächen unumgänglich sind, können unter Vorbehalt einer kantonalen Ausnahmegewilligung betr. Gewässerabstand bewilligt werden.

⁴ Allenfalls notwendige Verbauungen oder Böschungssicherungen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung des Uferschutzstreifens hat mit stand-ortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁵ Im Uferschutzstreifen darf nicht umgebrochen werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind jedoch zulässig. Innerhalb eines Streifens von 3 Metern Breite zum Gewässer darf nicht gedüngt werden. Eine Überschüttung der Ufervegetation sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

e) Schutzobjekte

§ 25

¹ Kulturobjekte sind Bauten, Anlagen und Einzelobjekte, die einen besonderen heimatkundlichen, wissenschaftlichen oder ortsgestalterischen Wert aufweisen. Es wird unterschieden zwischen geschützten und erhaltenswerten Objekten. Kulturobjekte

² Geschützte Kulturobjekte sind solche, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen. Kulturobjekte ausserhalb der Altstadt sind im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten, solche in der Altstadt in einem Spezialplan 1:1000. Unterhalt und bauliche Massnahmen richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Kulturgesetzes.

³ Die Umgebung geschützter Kulturobjekte ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten. Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in der unmittelbaren Umgebung können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

⁴ Erhaltenswerte Kulturobjekte (Bauten) ausserhalb des kantonalen Denkmalschutzes werden in ein besonderes Inventar aufgenommen. Dieses ist nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Stadtrat festzusetzen. Jegliche Veränderung an der baulichen Substanz dieser Objekte ist bewilligungspflichtig.

⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Grenzsteine sind geschützt. Sie sind nach Bedarf zu säubern und von Überwucherungen freizuhalten.

§ 26

¹ Geschützte Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturland- resp. Bauzonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt und im Naturschutzreglement gemäss Absatz 5 aufgelistet. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

² Weitere wichtige, typische und erhaltenswerte Naturobjekte sowie Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen- und Tierarten dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sind im Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte festgehalten. Dieses hat orientierenden Charakter und ist nicht grundeigentümerverbindlich. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

³ Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Stadtrat periodisch überprüfen zu lassen.

⁴ Wo den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Bewirtschaftenden für Massnahmen an Naturobjekten im Interesse des Schutzzieles erhebliche Mehraufwendungen oder Ertragseinbussen entstehen, werden diese abgegolten, sofern dafür nicht anderweitig (z.B. von Bund und Kanton) kostendeckende Entschädigungen beansprucht werden können. Die Abgeltungen werden vertraglich geregelt.

⁵ Detaillierte Ausführungsbestimmungen, namentlich die Schutzziele und -massnahmen pro Schutzobjekttyp, werden in einem Naturschutzreglement gemäss § 48 BNO festgehalten.

§ 27

- ¹ Alle nachfolgend aufgeführten und im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Stadtrat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzauflagen bewilligen. Naturobjekte: Schutzzumfang
- ² Die Wasserflächen und der charakteristische Pflanzenbestand dürfen weder durch die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln beeinträchtigt noch durch andere Vorkehren verändert werden. Das Baden ist untersagt. Für Hunde gilt die Leinenpflicht. Das Aussetzen und Entfernen/Einfangen von Pflanzen und Tieren ist verboten, sofern dies nicht im Sinne des Schutzziels mit Zustimmung der Fachstelle Natur und Landschaft erfolgt. Weiher
- ³ Gehölze und Hecken als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Gliederungselemente in der Landschaft sind zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen. Gehölze, Hecken und Baumreihen
- ⁴ Quartier- und landschaftsprägende Parkanlagen sind in ihrem Charakter möglichst zu erhalten. Die Erstellung von Bauten in den Parkanlagen ist möglich. Dabei sind die Restflächen besonders sorgfältig zu gestalten. Soweit möglich sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Parkanlagen
- ⁵ Geschützte Hochstamm-Obstanlagen bzw. -Fördergebiete sind in ihrer Dichte und ihrem Ausmass zu erhalten resp. zu entwickeln. Stützungs-massnahmen richten sich nach dem Naturschutzreglement. Hochstamm-Obstbestände und -Fördergebiete
- ⁶ Bei den im Kulturlandplan bezeichneten Waldrändern ist mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, stufiger Aufbau anzustreben. Vorge-lagerte Aufforstungen sind nicht gestattet. Waldränder
- ⁷ Die im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkte sind öffentlich zugänglich zu halten. In der Aussichtsrichtung sind Neuanpflanzungen von Bäumen und sichtbehindernden Sträuchern nicht gestattet; die bestehende Bepflanzung ist periodisch zurückzuschneiden. Aussichtspunkte
- ⁸ Im Kulturlandplan eingezeichnete geologische Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Quellaufstösse sind zu erhalten. Geologische Naturobjekte, Quellaufstösse

§ 28

Die Altstadtzone, die Grabengartenzone und die übrigen, im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten archäologischen Fundstellen gelten als wahrscheinliche Gebiete weiterer Bodenfunde. Bei Terrainveränderungen und Grabarbeiten ist mit grösster Sorgfalt und Aufmerksamkeit vor-

Archäologische Fundstellen

zugehen. Allfällige Funde sind zuerst der Bauverwaltung zu melden. Sie leitet die Informationen an die Kantonsarchäologie weiter.

IV. Definition

§ 29

Betriebe

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

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 30

Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

¹ Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet. Die Anforderungen an Dachgeschosse gemäss BauV müssen für alle Dachflächen erfüllt sein.

² Für unbeheizte Wintergärten, allseitige Balkonverglasungen und dgl. wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche resp. maximal 12 m² pro Wohnung gewährt. Bei grösseren Flächen zählt das 12 m² übersteigende Mehrmass zur aGF.

§ 31

Mehrlängenzuschlag

Wird die in § 5 BNO festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand gegenüber den verlängerten Gebäude-seiten um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 4.00 m.

§ 32

Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

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

Abstände gegenüber dem Kulturland

³ Fällt die Grenze einer Bauzone gegenüber dem Kulturland nicht mit einer Parzellengrenze zusammen, ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 33

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain um mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- resp. Firsthöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden. Reduktion Gebäude- und Firsthöhen

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.

³ Attikageschosse dürfen eine Höhe von maximal 3.50 m, gemessen ab fertiger Bodenhöhe im Inneren bis Oberkante Dachrand, aufweisen und sind mit einem flachen oder maximal 10° geneigten Dach zu versehen. Höhe und Gestaltung Attikageschosse

§ 34

¹ Arealüberbauungen erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m². Arealüberbauungen

² Im Rahmen von Arealüberbauungen können die maximalen Gebäude- und Firsthöhen um 3.00 m erhöht werden. Keine Erhöhung ist innerhalb der Umgebungsschutzzone US möglich.

³ Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht werden.

⁴ Wird die Gebäudehöhe gemäss Absatz 2 nicht erhöht, kann die gemäss § 16a ABauV ermittelte Attikageschossfläche bei Arealüberbauungen ungleich auf die einzelnen Gebäude verteilt werden, sofern dadurch ein architektonisch und ortsbaulich besseres Ergebnis erzielt wird.

V. Zonenvorschriften

a) Baureife, Erschliessung

§ 35

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Hausnummerierung sind Sache des Stadtrates. Benennung Strassen

² Hydranten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden. Öffentliche Einrichtungen

³ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Entfernung, Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dies dem Marchsteine

Grundbuchgeometer vorgängig schriftlich (mit Kopie an den Stadtrat) mitzuteilen.

b) Technische Bauvorschriften

§ 36

Energiesparmassnahmen

¹ Der Stadtrat erlässt ein Reglement gemäss § 48 BNO zur Förderung des energiesparenden Bauens.

² Aussenwände von bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer deswegen überschritten wird.

§ 37

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.

Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

² Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen: Bodenfläche 10 m², Raumhöhe 2.40 m, Fensterfläche 1/10 bzw. bei Dachflächenfenstern min. 1/15 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m². Eine ausreichende Belüftung muss gewährleistet sein.

Entsorgung Mehrfamilienhäuser

³ In Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinsame Entsorgungsplätze gemäss den Bestimmungen des kommunalen Kehrreglements zu schaffen.

§ 38

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche

¹ Für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund, abseits von Strassen sowie an gut besonnener und windgeschützter Lage gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15 % der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche betragen. Bastel- und Gemeinschaftsräume sowie gedeckte Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden. Die Zweckbestimmung dieser Flächen ist dauernd zu erhalten.

² Die gemäss Abs. 1 verlangten Flächen können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und erstellt werden. Die gesamte Spiel- und Aufenthaltsfläche darf dadurch nicht vermindert werden. Die Benüt-

zungsmöglichkeit und der Unterhalt sind durch Grunddienstbarkeiten sicherzustellen.

³ Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, sind die Grundeigentümer verpflichtet, in angemessener Nähe entsprechenden Ersatz zu schaffen oder angemessene Beiträge an Erstellung, Unterhalt und Betrieb öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu leisten.

⁴ Bei der Planung und Ausführung von Kinderspielplätzen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

VI. Schutzvorschriften

§ 39

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere für die Stellung, Form und Gliederung der Baumassen, die Dachgestaltung, die Materialien und die Farbgebung sowie den Bezug zum Aussenraum und zur Topografie.

Ortsbildgestaltung

² Der Einwohnerrat erlässt ein Reglement über das Reklamewesen.

Reklamen

§ 40

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen und müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

Umgebungsgestaltung

² Terraindifferenzen sind nach Möglichkeit in Form bewachsener Böschungen bzw. mit Lebendverbaumethoden auszubilden.

³ Öffentliche Bauten, grössere Industrie- und Gewerbebauten, Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen erfordern eine umfassende Umgebungsplanung. Die Unterlagen müssen Angaben bezüglich der gesamten Aussenraumgestaltung, der Bepflanzung, Terraingestaltung sowie ökologischer Ausgleichsflächen gemäss Absatz 5 enthalten.

⁴ Bei Neuanpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden und neue Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll naturnah zu gestalten. Empfehlungen können bei der Bauverwaltung bezogen werden.

⁵ Die ökologischen Ausgleichsflächen bei grösseren Bauvorhaben gemäss Absatz 3 müssen mindestens 15% der Arealfläche umfassen. Anrechenbar sind nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen, die nicht anderen Zwecken (Spiel-, Abstellplätze usw.) dienen. Grundsätze zur

Ausführung enthält das Naturschutzreglement. Naturnahe Dachbegrünungen können zu 50% angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche ausmachen.

§ 41

Parkierung

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen mit einer Ausnutzungsziffer über 0.55 und mehr als 10 Wohneinheiten sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch anzuordnen.

§ 42

Dachgestaltung

¹ Die Höhe von Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses, maximal 3.00 m betragen.

² Mit Ausnahme begehbare Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden in der Regel zu begrünen. Die Dachbegrünung soll die Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

§ 43

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

Ergänzende Lärmschutzmassnahmen

² Der Stadtrat kann in lärmbelasteten Gebieten im Sinne der Vorsorge weitere zumutbare gestalterische Massnahmen zur Verringerung der Lärmeinwirkungen fordern, selbst wenn die im Umweltschutzrecht des Bundes definierten Anforderungen erfüllt sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche elementare Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 44

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkgesellschaften werden verpflichtet, ihre Standorte miteinander zu koordinieren und bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen beziehungsweise rechtlichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.

² Die Standorte von Mobilfunkantennen sind in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung sorgfältig zu evaluieren. Als Grundlage für die Evaluation werden unter den Bauzonen (inkl. zugehörigen Verkehrsflächen) folgende Prioritäten festgelegt:

1. Priorität: Arbeitszone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in denen keine Wohnnutzung zugelassen ist
3. Priorität: Gebiet ausserhalb von Bauzonen, soweit dies nach Bundesrecht zulässig ist
4. Priorität: Mischzonen, (Wohn- und Arbeitszonen), Spezialzone Bahnhof
5. Priorität: Altstadtzone, Neuquartierzone

In Wohnzonen und an besonders empfindlichen Orten wie Schulen, Spitälern, Pflegeeinrichtungen usw. sowie in Gebieten mit schutzwürdigem Ortsbild sind Mobilfunkantennen nicht erwünscht.

³ Die Betreiber erbringen in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

§ 45

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

Hochwassergefährdetes Gebiet

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte sowie die Massnahmenplanung.

³ Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

VII. Vollzug und Verfahren

§ 46

¹ Der Stadtrat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

Kommissionen, Fachleute

² Der Stadtrat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäss Delegationsreglement an die Bauverwaltung delegieren.

³ Der Stadtrat kann nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 47

Die Verrechnung von Gebühren wird in einem Gebührenreglement festgelegt. Gebühren

§ 48

¹ Der Einwohnerrat erlässt folgende Reglemente mit Ausführungsbestimmungen zu den entsprechenden Gebieten bzw. Sachbereichen: Reglemente und Richtlinien

- Reglement für das Bauen in der Altstadt (Altstadtreglement)
- Grabengartenreglement
- Naturschutzreglement
- Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)
- Reglement über das Reklamewesen (Reklamereglement)
- Energiereglement

² Der Stadtrat kann Richtlinien zu einzelnen Sachbereichen der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 49

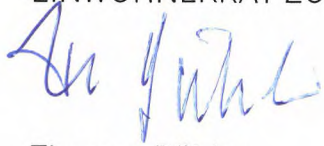
¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben: Aufhebung bisherigen Rechts

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Juni 2001
- der Bauzonenplan vom 8. November 1993
- der Nutzungsplan Kulturland vom 8. November 1993
- die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlethal vom 25. März 1994
- der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Mühlethal vom 25. März 1994

² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung Hängige Baugesuche hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Diese Bau- und Nutzungsordnung wurde vom Einwohnerrat am
21. Mai 2012 beschlossen.

EINWOHNERRAT ZOFINGEN



Thomas Bühler
Präsident



Arthur Senn
Ratssekretär