



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 Baugesetz

Gesamtrevision BNO

Genehmigung

Ersetzt die Bau- und Nutzungsordnung vom 24. November 1995

Mitwirkungsbericht, vom Gemeinderat verabschiedet am: 22. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom: 23. April 2018, 12. Juli 2018 und 16. August 2019

Öffentliche Auflage vom 29. August 2018 bis 27. September 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 21. November 2019

Gemeindeammann:

Daniel Heggl

Gemeindeschreiberin:

P. Salm

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000153 vom: 16. Februar 2022
Mit Änderungen/Auflagen* siehe letzte Seite

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 14. April 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Hinweise

Erste Anlaufstelle für Auskünfte ist die Gemeindekanzlei. Die Öffnungszeiten sind auf der Gemeindehomepage ersichtlich.

www.zetzwil.ch > Onlineschalter

Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie weitere Reglemente, Merkblätter und Formulare können auf der Gemeindehomepage heruntergeladen werden.

www.zetzwil.ch > Onlineschalter

Der Gemeinderat kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bauprojekten in beratender Hinsicht unterstützen, idealerweise bereits in der Vorprojektphase. Das Gespräch ist für alle Beteiligten wertvoll. Anlaufstelle für solche Beratungen ist die Bauverwaltung. Wir empfehlen Ihnen auch, frühzeitig mit Ihren Nachbarn Kontakt aufzunehmen und sie in Ihre Pläne einzuweihen.

Bei Projekten in der Dorfkernzone und bei Arealüberbauungen ist die frühzeitige Anzeige von Bauvorhaben obligatorisch.

In vereinzelt Fällen ist kein Baugesuch erforderlich. Vergewissern Sie sich bei der Bauverwaltung, falls Sie unsicher sind.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). www.ag.ch in der Suchzeile „BNR“ eingeben

Rechtserlasse und Abkürzungen:

BauG Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)

BauV Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)

Bezug von Baugesetz, Bauverordnung und der weiteren kantonalen Rechtserlasse: Unter www.ag.ch/gesetzessammlungen finden Sie die Angaben zum Bestellen oder Herunterladen (Direktsuche über SAR Nummer möglich).

Inhalt

1. GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	5
§ 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	5
§ 2 Uebergeordnetes Recht	5
2. RAUMPLANUNG	5
§ 3 Planungsgrundsätze	5
§ 4 Sondernutzungsplanung	6
§ 5 Weitere Planungsinstrumente	7
§ 6 Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität, Strassenraumgestaltung	7
3. ZONENVORSCHRIFTEN	8
§ 7 Bauzonen	8
§ 8 Dorfkernzone (D)	9
§ 9 Wohnzone 3 (W3)	10
§ 10 Wohnzone 2 (W2)	10
§ 11 Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)	11
§ 12 Arbeitszone (A)	11
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA)	11
§ 14 Spezialzone Schürmatt (SPS)	11
§ 15 Zone für Freizeit und Sport (FZ)	12
§ 16 Grünzone (G)	12
§ 17 Grünzone am Siedlungsrand (Gr)	12
3.2 Sonderbauvorschriften	13
§ 18 Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung	13
§ 19 Landwirtschaftszone	13
§ 20 Bauten in der Landwirtschaftszone	13
§ 21 Naturschutzzone im Kulturland	14
§ 22 Naturschutzzone im Wald	17
§ 23 Landschaftsschutzzone	18
§ 24 Gewässerraumzone	18
§ 25 Naturschutzobjekte	19
§ 26 Vollzug des Naturschutzes	21
§ 27 Gebäude mit Substanz	21
§ 28 Kulturobjekte / Historischer Verkehrsweg	21
§ 29 Wiederherstellungspflicht	22
§ 30 Freihaltezone Hochwasser	22
§ 31 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	23
§ 32 Hochwassergefahrenzone	23
§ 33 Oberflächenwasserschutz	24
4. Baubegriffe und Messweise	24
§ 34 Nutzungsbonus / Generationengerechtes Wohnungsangebot	24
§ 35 Gewerbe, zulässiger Störgrad	25
§ 36 Nettoladenfläche	25
§ 37 Klein- und Anbauten (§ 19 Abs. 2 BauV)	25

§ 38 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	25
§ 39 Reduktion der Abstände	25
§ 40 Abstand gegenüber dem Kulturland	26
§ 41 Abstand von Gemeindestrassen	26
§ 42 Arealüberbauungen	26
5. BAUVORSCHRIFTEN	27
§ 43 Terrassierte Bauten	27
§ 44 Umgebungsgestaltung	27
§ 45 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	27
§ 46 Sicherheits- und Schutzvorkehren	28
§ 47 Allgemeine Anforderungen	28
§ 48 Energiesparmassnahmen	28
§ 49 Ausrichtung der Wohnungen	28
§ 50 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	29
§ 51 Gänge, Treppen	29
§ 52 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	29
5.6 Ausstattung	30
§ 53 Garagen und Abstellplätze	30
§ 54 Velos, Kinderwagen	30
§ 55 Spielplätze	30
6. SCHUTZVORSCHRIFTEN	31
§ 56 Allgemeine Anforderungen	31
§ 57 Dachaufbauten, Dachgestaltung	31
§ 58 Böschungen und Stützmauern / Einfriedigungen / Bepflanzung	32
§ 59 Einwirkungen	32
§ 60 Materialablagerungen	33
§ 61 Brandruinen / Baulücken	33
§ 62 Abfallbeseitigung	33
§ 63 Antennen- und Mobilfunkanlagen	33
7. VOLLZUG, VERFAHREN	33
§ 64 Zuständigkeit	33
§ 65 Gebührenreglement	34
§ 66 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	34
8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	34
§ 67 Übergangsbestimmungen	34
§ 68 Aufhebung bisherigen Rechts	34
Anhang 1 Liste der Schutzobjekte	35
Anhang 2 Gebäudeprofil	37
Anhang 3 Christbaumkulturen	38
Anhang 4 Abkürzungsverzeichnis	38

1. GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung beinhaltet 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 Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht¹

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

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:

- Förderung sorgfältiger Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer attraktiven Siedlungsqualität
- der qualitätsvollen Quartierstruktur, besonders im Ortskern (Mitteldorf, Hinterdorf, Vorderdorfbach)
- der qualitätsvollen Quartierstruktur (Bohnenacker-Bunte) und Schliessung der grossen Baulücke
- der Aufwertung von Aussenräumen und öffentlichen Räumen

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume und Wege sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Das Kulturland dient vorab dafür eine landwirtschaftliche Produktion zu erhalten, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

⁵ Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind insbesondere die wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

⁶ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁷ Verdichtetes Bauen ist zu fördern an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss und dort wo der Masterplan dies vorsieht.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Bohnenacher“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung der noch unüberbauten Bauzonen
- Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden und verdichteten Überbauung mit einer baulichen Minstdichte von Ausnützungsziffer 0.7 und einer Maximaldichte von Ausnützungsziffer 0.9.
- Sicherstellung einer Bebauung als wahrnehmbarer Auftakt des Dorfes
- Sicherstellung der Strassenraumgestaltung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die Hauptstrasse und Sicherstellung von Lärmschutzmassnahmen unter Berücksichtigung des Dorfbildes
- Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung
- Der Übergang vom Baugebiet ins Kulturland ist besonders gut zu gestalten.
- Landumlegung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.
- Anbindung des Fussverkehrs Richtung OEBA / Schule

³ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Vorderdorf“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung
- Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden und verdichteten Bebauung unter Berücksichtigung der Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauungsstruktur und des Dorfbildes.
- Sicherstellung einer attraktiven Strassen- und Freiraumgestaltung

⁴ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Mitteldorf“ gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden und verdichteten Bebauung, eine Minstdichte von Ausnützungsziffer 0.7 ist anzustreben. Die Maximaldichte beträgt Ausnützungsziffer 0.9.
- Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung
- Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Entwicklungskonzept
- Der Gestaltungsplan kann in max. 3 Gebiete unterteilt werden.
- Sicherstellen bestehender städtebaulicher Grundmuster, Bebauung direkt an die Strasse – Garten und Vorgarten.
Weiterentwicklung oder Teilersatz bestehender Baustrukturen und Realisierung höherer Dichten
- Die Bebauung berücksichtigt folgende Qualitätskriterien der Kernzone:
 - Kleinteiligkeit
 - Vorplätze/Vorgärten
 - freiliegende Bäche
 - Fassadenfluchten/ Firstrichtungen

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es beruht auf Leitbildern und enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen oder für bestimmte Gebiete. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente ausarbeiten.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und sind behördenverbindlich. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

§ 6

Förderung Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität, Strassenraumgestaltung

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

- a) „Mitteldorf“ entlang der Hinterdorfstrasse und der Schmiedegasse (Siedlungsdurchgrünung und Strassenraumgestaltung)
- b) „Bohnenacker-Bünste“ entlang der Hauptstrasse (Vernetzung Strassenraumgestaltung)

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

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 7

Bauzonen

¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonenplan eingetragene Zonen eingeteilt:

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:									
Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse (min/max)	Ausnutzungsziffer	Fassadenhöhe talseitig, traufseitig	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D braun	2	-	9.5 m	15 m	12 m	4 m	III	§8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.50		10 m Ebene 11 m Hang	10 m Ebene 11 m Hang	4 m	II	§10
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.65		15 m	14 m	4 m bis zweig. Fas- saden/ 6 m dreig. Fassaden	II	§9
Wohn- und Arbeits- zone 2	WA 2 orange- violett	2	0.50 Wohnen 0.30 Gewerbe 0.55 Total		10 m Ebene 11 m Hang	10 m Ebene 11 m Hang	4 m	III	§11
Arbeitszone	A violett		o	13 m	15 m	15 m		III	§12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA grau		o					II	§13
Spezialzone Schür- matt				13 m	15 m	15 m		II	§14
Zone für Freizeit und Sport	FZ								§15
Grünzone	G								§16
Grünzone am Sied- lungsrand	GR								§17

² Zur Definition des Gefälles (Hang) ist der grösste Höhenunterschied auf der projizierten Fassadenlinie massgebend. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.

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

⁴ Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Gebäudebreite	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13 m
Hangneigung						
0 % - 9 %	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
≥ 25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m

⁵ Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden. (siehe auch § 50 BNO)

⁶ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt

⁷ Lärmvorbelastung: In den vom Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OEBA-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁸ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K, WG und AI dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.

⁹ Grundsätzlich dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden. Der Gemeinderat kann für Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung auf maximal einer Fassadenseite bis 7 m bewilligen.

3.1.2 Dorfkernzone

§ 8

Dorfkernzone (D)
Zweck, Eingliederung

¹ Die Dorfkernzone (D) dient der Erhaltung des Gesamtbildes des historischen Dorfkerns. Neu- und Umbauten haben sich deshalb in Stellung, Form, Ausmass und Gliederung der Baukuben sowie hinsichtlich Dachform, Fassadengliederung, Material und Farbe in das bestehende Dorfbild einzufügen.

Art der Nutzung

² Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis 500 m²

* Nettoladenfläche² sowie Landwirtschaftsbetriebe. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf

² Der Begriff "Nettoladenfläche" entspricht dem Richtplankapitel S 3.1 bzw. gemäss der VSS-Norm SN 640.281 und den Erläuterungen im UVP Handbuch, Modul 2, UVP-Pflicht von Anlagen (BAFU 2009), zu Anhang 80.5 UVPV

	Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.
<i>Dachformen</i>	³ Die Hauptbauten sind in der Regel mit Satteldächern zu versehen. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise, gestützt auf ein Fachgutachten, andere Dachformen zulassen, wenn eine architektonisch gute und für das Ortsbild bessere Gestaltung erreicht wird.
<i>Dachaufbauten</i>	⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich ins Gesamtbild der Dachfläche einordnen, sie dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.
<i>Aussenantennen</i>	⁵ Aussenantennen, Parabolspiegel sowie Solaranlagen haben sich gut ins Ortsbild einzupassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist bewilligungspflichtig.
<i>Umgebungs-gestaltung</i>	⁶ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, die sich gut in das Ortsbild einfügt. Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und der Umgebung nicht beeinträchtigen.
<i>Frühzeitige Anzeigepflicht</i>	⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit erforderlich Fachpersonen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

3.1.3 Wohnzonen

§ 9

<i>Wohnzone 3 (W3)</i>	¹ Die Wohnzone 3 (W3) dient dem Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 200 m ² <u>Nettoladenfläche</u> zugelassen.
<i>Art der Nutzung</i>	² Die Wohnzone 3 (W3) ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig, sofern die Lage und Parzellenstruktur Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV zulässt.

§ 10

<i>Wohnzone 2 (W2)</i>	¹ Die Wohnzone 2 (W2) dient dem Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistung) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 100 m ² <u>Nettoladenfläche</u> zugelassen.
<i>Art der Nutzung</i>	² Werden innerhalb der Wohnzone 2 (W2) auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1000 m ² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig

3.1.4 Wohn- und Arbeitszonen

§ 11

Wohn- und Arbeits-
zone 2 (WA2)

Art der Nutzung

¹ Die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsnutzungen bis zu 500 m² überwiegend vor Ort produzierter Waren und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

3.1.5 Arbeitszonen

§ 12

Arbeitszone (A)

Art der Nutzung

¹ In der Arbeitszone (A) sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis zu 500 m² überwiegend für vor Ort produzierter Waren sind zulässig.

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

Ausnützung Gebäude-
masse Abstände

³ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Landschaftsbildes und der weiteren Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse und die Grenz- und Gebäudeabstände.

Zonenrand

⁴ Am Zonenrand gegen die Dorfkernzone müssen die dort geltenden Massvorschriften eingehalten werden. Der Zonenrand gegen die Dorfkernzone ist durch die Zonengrenze definiert.

3.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 13

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
(OEBA)

Art der Nutzung

Gebäudemasse,
Grenz- und Gebäude-
abstände

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet sind keine Hochbauten zulässig

§ 14

Spezialzone Schür-
matt (SPS)

¹ Die Spezialzone Schürmatt (SPS) ist für Bauten und Anlagen des Kompetenzzentrums für Heil- und Sozialpädagogik bestimmt. Diese dienen dem Wohnen und Arbeiten, der Erziehung, Schulung, Therapie und Förderung vom Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen.

² Innerhalb der Teilzone A sind Bauten und Anlagen zulässig, die den in Absatz 1 umschriebenen Zwecken sowie der in diesem Zusammenhang nötigen Administration und Infrastruktur dienen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt

13 m. Die übrigen Gebäudemasse und die Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der Gestaltungsanforderungen gemäss Absatz 6 fest.

³ Die Teilzone B ist für Aussenanlagen wie Grünflächen, Wege und Plätze usw. bestimmt. Ebenfalls zulässig sind unterirdische Bauten, mit Ausnahme von Kleinbauten, jedoch keine Hochbauten.

⁴ Innerhalb des schraffierten Bereichs der Teilzone A dürfen keine Wohnräume erstellt werden. Die Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume müssen auf die von der Kantonsstrasse K 242 abgewandte Seite hin orientiert werden. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, das die obige Bedingung erfüllt.

⁵ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über die Strasse auf der Nordseite des Areals. Zufahrts-, Anlieferungs- und Abstellbereiche für Fahrzeuge sind möglichst direkt an diese anschliessen. Innerhalb der Teilzone B sind nur Not- und Dienstzufahrtswege zulässig.

⁶ Neue Gebäude und Aussenanlagen sind sorgfältig in das landschaftliche Umfeld und die bestehende Anlage einzupassen. Dies betrifft insbesondere die Situierung von Neubauten in Bezug auf die Topografie und die räumliche Gesamtwirkung, eine zurückhaltende Gestaltung neuer Bauten und Anlagen sowie eine Minimierung der Verkehrsflächen.

§ 15

Zone für Freizeit und Sport (FZ)

¹ Die Zone für Freizeit und Sport (FZ) ist für Freizeitanlagen wie BMX-Bahn, Rollbrettbahn, Bocciabahn, Tennisplatz und dergl. bestimmt. Zulässig sind die betrieblich notwendigen Freianlagen und Kleinbauten gemäss § 19 BauV. Wichtig ist eine gute Einpassung in die Umgebung. Einwirkungen auf die Nachbarschaft sind möglichst gering zu halten (vgl. § 59 BNO). Der Gemeinderat kann ein Benützungsreglement erlassen.

3.1.7 Grünzone

§ 16

Grünzone (G)
Zweck, Bauabstand
Bauverbot, Bepflanzung

¹ Die Zone G dient der Erhaltung von landschaftlich wichtigen Grünzügen innerhalb des Baugebietes, insbesondere entlang von Bachläufen.

² Sämtliche Bauten sind untersagt. Die bestehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und, wenn nötig, zu ersetzen.

§ 17

Grünzone am Siedlungsrand (Gr)
Zweck
Art der Nutzung

¹ Die Grünzone am Siedlungsrand (Gr) dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.

² In der Grünzone am Siedlungsrand (Gr) sind einzig Klein- und Anbauten (§ 19 BauV), Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotope und Kleintierställe zulässig.

3.2 Sonderbauvorschriften

§ 18

Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung

In der überlagerten Zone zur Nutzungsintensivierung dürfen die Fassadenhöhe und die Gesamthöhen um 3.20 m erhöht werden, wenn die Bebauung:

- Die Bauten, Anlagen und Umgebung eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielen und sich ins Ortsbild einordnen.
- Nach Möglichkeit eine Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen aufweist.
- Städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen umgesetzt werden.
- Eine umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser umgesetzt.

3.3 Landwirtschaftszonen

3.3.1 Landwirtschaftszone

§ 19

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone L 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 bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

3.3.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 20

Bauten in der Landwirtschaftszone³

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

² Für Wohngebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4.0 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Die Zulässigkeit von Bauten in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht (§ 44 BauG). Für bestehende, zonen- widrige Bauten gelten die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie (§§ 70+71 BauG).

3.4 Schutzzonen

3.4.1 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 21

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.

Zweck

Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

Nutzungseinschränkungen

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

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

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Be- zeichnu	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nut- zungsein- schränkungen	Gebiete
Mager- wiese (exten- sive Wiese auf tro- ckenem Unter- grund)	Hellgelb	Extensiv genutzte Wiesen mit beson-ders schutz- würdi-gen Pflanzen- und Tierge- meinschaft en auf tro- ckenem Un-ter- grund (hoher An- teil Magerkeits- zeiger)	- Keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Si- tuation evtl. Anfang Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September. - Das Schnittgut ist zu entfernen. Dün- gung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusam- mensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet. - Empfehlungen: Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, ein- zelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen. - Im Gebiet "Egg" kann die Beweidung im bisherigen Umfang aufgrund eines Bewirtschaftungsvertrages gemäss § 25 zugelassen werden.	Der Kulturlandplan weist folgende Gebiete der Magerwiese zu: Nr. 1 Wampflematt 2 Schweini- Grossacher 3 Zopfefiedere 4 Chilacher-Friedhof Der Kulturlandplan weist folgende Ge- biete den Trockenstandorten zu: Nr. 10 Müliegg 11 Egg
Feucht- gebiete:	Blau	Laichge- biet, Brutbiotop	- Keine Düngung und Beweidung kein Betreten Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen). - Der Schiessbetrieb des Schützen- hauses Grüenau ist zulässig.	Der Kulturlandplan weist folgende Gebiete dem Feuchtgebiet zu: Nr. 20 Grüenau Nr. 21 Matte Nr. 22 Im Moos

Extensive genutzte Wiese	Dunkelgelb	Artenreiche Heuwiese trockener bis mässig feuchter Ausprägung auf nährstoffarmen bis wenig nährstoffreichen Böden; Verbindungs- und Vernetzungselement	- Heu- und Erdschnitt. 1 –2 Nutzungen; Schnittgut abführen obligatorisch. Ast- und Grashaufen als Unterschlupf für Tiere ist erlaubt. - Der Einsatz von Mähauflaufbereitern ist untersagt. - Erster Schnitt gemäss Bewirtschaftungsvertrag bzw. gemäss den kant. Richtlinien - In der Regel keine Düngung. Allenfalls höchstens eine jährliche Düngung mit leichter Mistgabe, keine anderen Düngemittel. - Pflanzenbehandlungsmittel höchstens bei Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, falls diese mit angemessenem Aufwand mechanisch nicht bekämpfbar sind. - Beweidung: letzter Aufwuchs bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide gemäss den kant. Richtlinien, sofern nichts anderes vereinbart wurde. - Empfehlungen: Zum Schonen der Tierwelt nicht allzu tief mähen, einzelne Streifen stehen lassen und nie alle extensiv genutzten Wiesen gleichzeitig mähen.	Der Kulturlandplan weist folgende Gebiete der Extensiven Wiese am Waldrand zu: Nr. 70 Luegete 71 Roggerüti 72 Grütacher
--------------------------	------------	--	---	---

3.5 Ueberlagerte Schutzzonen

3.5.1 Naturschutzzone im Wald

§ 22

Naturschutzzone im Wald

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

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

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften⁴ sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Nutzungsplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Gebiete
N Naturschutzzone Wald	naturwaldgemässe Bestockung	Langfristig Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	Nr. 30 Pfruendtel Nr. 31 Wampflewald / Chräje
A Altholzinsel	Prozessschutz	langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	Nr. 32 Wampflewald / Chräje
W Feucht- und Nassstandort		Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	Nr. 33 Bürgiswinkel

⁴ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen

3.5.2 Landschaftsschutzzone

§ 23

Landschaftsschutzzone

*Zweck, Verbot von
Bauten und Terrainver-
änderungen*

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart/der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

Nutzung

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone bzw. der Schutzzone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie neue Christbaumkulturen verboten. Die bestehenden bzw. im Anhang 3 aufgeführten und im Inventar festgehaltenen Christbaumkulturen in der Landschaftsschutzzone dürfen weiter betrieben und massvoll ausgedehnt werden.

Kleine Terrainveränderungen, Fahrnisbauten

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

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

3.5.3 Gewässerraumzone

§ 24

Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Im Bereich der Wyna gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.6 Schutzobjekte

3.6.1 Naturschutzobjekte

§ 25

Naturschutzobjekte

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

² Für trockene Böschungen und für Nassstandorte gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss § 20 Abs. 7 (Magerwiesen und Feuchtgebiete).

³ Die nachstehenden Vorschriften zeigen die Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen der im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzobjekte:

Naturschutzobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen	hellgrüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken (Punktsignatur)	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum	• Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden/ verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • vorgelagerter Krautsaum von 2 m Breite • keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	schräffiert		• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • einen vorgelagerten Krautsaum von 2 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) • Die Pflege und Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Bewirtschaftungsgrundsätzen im Sinne von § 20 Waldgesetz.
Hochstamm- Obstgärten	grün punktierte	• Förderung von Gebieten mit Hochstamm(obst)bäumen	• abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen • Ergänzungspflanzungen erwünscht
Uferschutzstreifen (überlagerte Schutzzone)	Schwarzer Raster; Uferschutzstreifen beidseits der Bäche, dem Raumbedarf des Gewässers entsprechend	• Nährstoffeintrag in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern • Hochwasserschutz • ökologische Vernetzung	• extensive Nutzung • Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten • Umbruch nicht zulässig
Einzelbäume	grüner Punkt	• siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement • Erhaltung als Kulturrelikt	• Pflege auf lange Lebensdauer • freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

§ 26

Vollzug des Naturschutzes⁵
Unterhalt und Pflege

¹ Die Einzelheiten zum Vollzug des Naturschutzes werden in Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und den Grundeigentümern bzw. dem Bewirtschafter festgelegt.

Nutzungsrichtlinien

² Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement und der Abteilung Wald des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (soweit Wald betroffen ist), Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Spezialzonen Magerwiesen, der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

3.6.2 Gebäude mit Substanzschutz**§ 27**

Gebäude mit Substanz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

3.6.3 Kulturobjekte, Historische Verkehrswege**§ 28**

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan durch einen roten Punkt gekennzeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Historischer Verkehrsweg

² Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang B2 aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbescrib) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

³ Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

⁵ Gemäss Art. 18c Natur- und Heimatschutzgesetz sollen Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden.

Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung erheblich einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt ein Grundeigentümer die für die Erreichen des Schutzzieles notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden.

3.6.4 Wiederherstellungspflicht

§ 29

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

3.7.1 Freihaltegebiete Hochwasser

§ 30

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die Freihaltezone Hochwasser (FZH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst die FZH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FZH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.⁶

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

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

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

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

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von 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

⁶ ¹ Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geoportal des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoportal) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

Das Freihaltegebiet Matte ist gleichzeitig eine Schutzzone.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

3.7.2 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

§ 31

Hochwassergefährdetes
Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

3.6.3 Hochwassergefahrenzone

§ 32

Hochwassergefahrenzone

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 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 Unterschossen nicht zulässig.

- * ³ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

- ⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.7.4 Oberflächenwasser (Hangwasser)

§ 33

Oberflächenwasserschutz

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

4. Baubegriffe und Messweise ⁷

4.1 Nutzungsboni

§ 34

Nutzungsbonus

- ¹ Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungsbonus von 0.05 gefördert:

Generationengerechtes
Wohnungsangebot

- ² Wenn bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) in den Gebieten "Bononacher", "Vorderdorf" und "Mitteldorf" das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdeckt namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

- ³ Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z. B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 20 % pro Wohneinheit erhöht werden.

⁷ Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach der kantonalen Messweise. Zur Bruttogeschossfläche zählen alle anrechenbaren Räume mit den Mauer- und Wandquerschnitten, einschliesslich der Dach-, Attika- und Untergeschosse.

⁴ Für Bauten, die den Minergie- oder den Minergie P-Standard einhalten, regelt das kantonale Recht den jeweiligen Nutzungsbonus (§ 35 BauV). Bei der energetischen Sanierung bestehender Bauten darf die Nutzungsziffer überschritten werden (§ 36 BauV).

⁵ Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.2 Störmass von Betrieben

§ 35

Gewerbe, zulässiger Störgrad

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

* ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- 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 nicht als mässig störend.

4.3 Nettoladenflächen

§ 36

Nettoladenfläche

* ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

4.4 Klein- und Anbauten

§ 37

Klein- und Anbauten (§ 19 Abs. 2 BauV)⁸

* ¹ Die maximale Gesamthöhe beträgt 4.5 m.

4.5 Abstände

§ 38

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.

§ 39

Reduktion der Abstände

¹ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47, Abs. 2 BauG, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Zufahrtsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

⁸ Als Klein- und Anbauten gelten gemäss § 19 BauV unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze, usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe

² Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

4.6 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 40

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Hauptgebäude müssen gegenüber dem Kulturland einen Mindestabstand von 4 m aufweisen. Klein- und Anbauten einen solchen von 2 m.

4.6.1 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

§ 41

Abstand von Gemeindestrassen

¹ Für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, 60 cm. Wo neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt, können Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bis an die Strassengrenze zurückversetzt werden.

² Stützmauern, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

4.7 Arealüberbauung

§ 42

Arealüberbauungen (§§ 18 + 32 BauV)

Zonenzulässigkeit, Arealgrösse

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3, W2 und WG2 zulässig. Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone W3: 3000 m²

Zone W2, WA2: 2000 m²

Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Ueberbauung als Ganzes den Anforderungen entspricht und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt

Zonenabweichungen

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig⁹:

	Zone W3	Zone W2	Zone WA2
AZ maximal	0.75	0.55	0.55/ 0.6
Geschosszahl	1	1	1

Parkierung

³ Die nicht für Besucher reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Ueberbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische, überdeckte Parkierung möglich.

⁹ Gemäss § 21 Abs. 4 ABauV dürfen Arealüberbauungen auch in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen: Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Grenz- und Gebäudeabstände, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Terrassierte Bauten

§ 43

Terrassierte Bauten

¹ Terrassierte Bauten und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen W2, W3, und WA2 gestattet.

² In allen Zonen sowie in Gestaltungsplänen sind die einzelnen Vollgeschosse so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Vollgeschosse dürfen übereinander liegen. Die terrassierten Bauten müssen in der Regel seitlich gestaffelt werden, um eine gute Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten. Nur drei Geschosse dürfen in der deckungsgleichen Falllinie des Hanges liegen.

5.2 Umgebungsgestaltung

§ 44

- Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden, exotische Problempflanzen sind zu vermeiden. Invasive Pflanzen sind nicht zulässig.

5.3 Baureife, Erschliessung

5.3.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

§ 45

*Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen*

¹ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei ~~Bus-~~haltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

5.3.2 Sicherheits- und Schutzvorschriften

§ 46

*Sicherheits- und Schutz-
vorkehrungen*

¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen¹⁰.

5.4 Technische Bauvorschriften

5.4.1 Allgemeine Anforderungen

§ 47

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene 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.

5.4.2 Energieeffizienz

§ 48

Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelheizungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

5.5 Wohnhygiene

5.5.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 49

Ausrichtung der Wohnungen

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

¹⁰ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

5.5.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 50

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume *

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,3$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,3$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche:

$\frac{1}{10}$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

- Dachflächenfenster:

Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- * - Abstellraum pro Wohnung:
mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

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

³ In der Zone "D" kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 51

Gänge, Treppen

¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern darf dieses Mass unterschritten werden.

² Die Mindesthöhe von Treppengeländern hat sich nach SIA 358 bzw. den Richtlinien BfU zu richten.

5.5.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 52

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.6 Ausstattung

5.6.1 Abstellplätze

§ 53

Garagen und Abstellplätze
(§§55 ff BauG, §§ 43–45
BauV)¹¹

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz und die Zufahrt müssen gemäss VSS-Richtlinien ausgeführt werden.

³ Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen können.

5.6.2 Velos, Kinderwagen

§ 54

Velos, Kinderwagen

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

² Für die erforderliche Anzahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze gelten als Richtlinie die VSS-Normen SN 640 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen“ sowie SN 640 066 „Parkierung; Projektierung von Veloparkieranlagen“.

5.6.3 Spielplätze

§ 55

Spielplätze (§ 54 BauG¹²)

¹ Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

Ersatzlösungen

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

¹¹ Die Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt. Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten. Bezüglich den Pflichtabstellplätze gilt die Norm SN 640 281 vom Dezember 2013.

Auszug: Einfamilienhäuser: 1 P pro 80m² BGF, jedoch mind. 2 P pro Haus;
Mehrfamilienhäuser: 1 P pro 80- 100m² BGF, jedoch mind. 1 P pro Wohnung; + 10% für Besucher.
Gewerbe/Dienstl.: 0.6 P pro Arbeitsplatz (mind. 1 P pro Betrieb);+ Kunden-P ->siehe Norm.

¹² 18 Bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen gemäss § 20 Abs. 4 ABauV) sind gemäss § 54 BauG kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern müssen genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 56

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6.1.2 Dachaufbauten, Dachgestaltung

§ 57

Dachaufbauten, Dachgestaltung

¹ In der Dorfzone dürfen Dachdurchbrüche nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge, in den übrigen Zonen nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge.

² Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

³ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen nötigenfalls mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

⁴ Flachdächer bis zu einer Neigung von 10° sind bei einer Grundfläche von mehr als 40 m², mit Ausnahme begehbarer Terrassen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

6.1.3 Aussenraumgestaltung

§ 58

*Böschungen (§ 28 BauV)
und Stützmauern*

¹ Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

² Stützmauern innerhalb des Baugebietes, bis zu einer Höhe von 1.20 m, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgelenker zu versehen. Mit Einverständnis des Nachbarn können auch sie an die Grenze gestellt werden.

*Einfriedigungen zwischen
privaten Grundstücken*

³ Ueber die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen. Ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze gelten die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

*Umgebungsarbeiten, Be-
pflanzung*

⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung¹³, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 59

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.

¹³ 2o Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften von § 88 EGZGB.

6.2.3 Materialablagerungen

§ 60

Materialablagerungen

¹ Bewilligungspflichtige Ablagerungen insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Arbeitszonen zulässig.

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

§ 61

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

Baulücken

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 62

Abfallbeseitigung

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.2. Antennen- und Mobilfunkanlagen

6.2.3 Antennen- und Mobilfunkanlagen

§ 63

Antennen- und Mobilfunkanlagen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren

² Die optisch als solche wahrnehmbaren Antennenstandorte sind in erster Linie in der Arbeitszone zu errichten. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

7. VOLLZUG, VERFAHREN

7.1 Zuständigkeit

§ 64

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7.2 Gebühren

§ 65

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.

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 66

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

8.1 Übergangsbestimmungen

§ 67

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) gilt das neue Recht.

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 68

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 24. November 1995
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 24. November 1995
- c) Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan „Im Winkel“ vom 11. Juni 1996 und 24. Oktober 2007
- d) Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan im Gebiet Mitteldorf und Hobacker vom 24. Oktober 2007

Anhang 1

Liste der Schutzobjekte

A Kantonale Denkmalschutzobjekte

Inventar-Nummer	Signatur (Bauinventar)	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Parzellen-Nummer
1	ZEZ 001	Mühle (1790)	Gontenschwilerstrasse 997	1211

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 27 BNO

Signatur (Bauinventar)	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Parzellen-Nummer
ZEZ 901	Schulhaus (1923-25)	Hauptstrasse 10	490
ZEZ 902	Wohnhaus Grünau (1837-40)	Hauptstrasse 1	1289
ZEZ 904	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Gontenschwilerstrasse 92	505
ZEZ 905	Wohnhaus (1811)	Hauptstrasse 115	1172
ZEZ 906	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Aegertenstrasse 71	657
ZEZ 907	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jh.)	Winkelstrasse 33	585
ZEZ 908	Türgewände (Mitte 19. Jh.)	Schulgasse 57	527
ZEZ 909	Haustüren (1811)	Tüelenstrasse 79	797
ZEZ 912	Abdankungskapelle (1942) mit zwei Glocken (1826, 1959)	Birrwilerstrasse 40	612

B2 Kulturobjekte gemäss § 28 BNO

Inventar-Nummer	Signatur (Bauinventar)	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Parzellen-Nummer
11	ZEZ 910A	Brunnen (1863)	Bei Hinterdorfstrasse (2 653 970 / 1 237 753)	413
11	ZEZ 910B	Brunnen (19. Jh.)	Rainstrasse (2 654 071 / 1 237 449)	618
12	ZEZ 911	Grenzstein Ischlag	bei der Waldhütte Ischlag (2 655 883 / 1 237 378)	945
13	IVS AG 565	Der besonders schützenswerte, landschaftsprägende Flurweg IVS AG 565 wird als kommunales Schutzobjekt (Kulturobjekt) bezeichnet. Er soll in seinen wesentlichen Elementen (Wegbreite, Böschungen, geschotterte Fahrbahn, Hecken) ungeschmälerert erhalten werden.		

B3 Naturschutzzone im Kulturland gemäss § 21

Nr.	Naturschutzzone	Bezeichnung
1	Magerwiese	Wampflematt
2	Magerwiese	Schweini-Grossacher
3	Magerwiese	Zopfriedere
4	Magerwiese	Chilacher-Friedhof
10	Trockenstandorte	Müliegg
11	Trockenstandorte	Egg
20	Feuchtgebiete	Grüenau
21	Feuchtgebiete	Matte
22	Feuchtgebiete	Im Moos
70	Extensive genutzte Wiese	Luegete
71	Extensive genutzte Wiese	Roggerüti
72	Extensive genutzte Wiese	Grütacher

B4 Naturschutzzone im Wald gemäss § 22

30	Naturwaldgemässe Bestockung	Pfründtel
31	Naturwaldgemässe Bestockung	Wampflewald / Chräje
32	Altholzinsel	Wampflewald / Chräje
33	Feucht- und Nassstandort	Bürgiswinkel

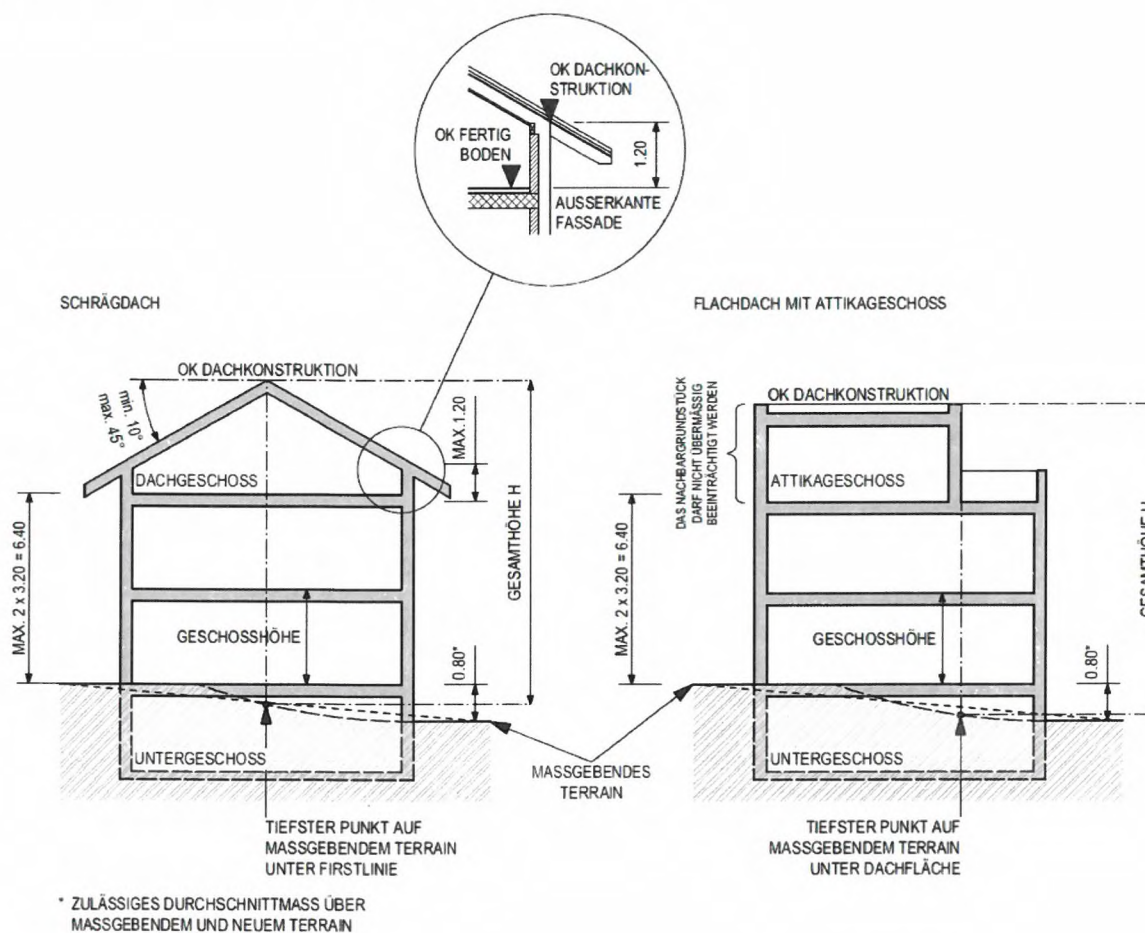
B5 Naturschutzobjekte gemäss § 25 BNO

* Nummer entspricht dem Landschaftsinventar, aus welchem Detailangaben zu den einzelnen Objekten zu entnehmen sind.

Inventar-Nummer	Objekttyp	Nr. *
1	Trockene Böschung, Wampflestrasse (nörliches Bord) bei Gemeindegrenze	40
2	Trockene Böschung, Bonenacher	41
3	Trockene Böschung, Vogelsang-Wasserreservoir	42
4	Trockene Böschung, Meirüti	43
5	Trockene Böschung, Langgass (östlich)	44
6	Trockene Böschung, Totebächli	45
7	Trockene Böschung, Zopfriedere	46
8	Trockene Böschung, Hochrüti	47
9	Nassstandorte, Chräjeloch	50
10	Nassstandorte, Hinterdorfbach-Bösacher	51
12	Besondere Waldränder, Luegete-Roggerüti	60
13	Besondere Waldränder, Wampflematt	61
14	Besondere Waldränder, Ueli	62
15	Besondere Waldränder, Unteri Cholegrueb	63
16	Besondere Waldränder, Luegete	64
17	Besondere Waldränder, Roggerüti	65
18	Besondere Waldränder, Grütacher	66

Anhang 2

Gebäudeprofil gemäss §§ 22 - 25 BauV



Anhang 3

Christbaumkulturen gemäss § 23 Abs. 2 BNO

Parzellen Nr.	Standort
346	Wuesstrasse

Anhang 4

Abkürzungsverzeichnis:

AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BfU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
FGH	Freihaltegebiet Hochwasser
GSchV	Gewässerschutzverordnung
HWZ	Hochwassergefahrenzone
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
LSV	Lärmschutz-Verordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute



Die Bau- und Nutzungsordnung wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung angepasst:

§ 7 Abs. 2	wird gestrichen
§ 8 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt. Die Fussnote wird gestrichen.
§ 9 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 10 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 31 Abs. 1 und 2	Beide Absätze werden durch folgenden neuen Absatz 1 ersetzt: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 32 Abs. 3	Der Absatz wird ersetzt mit: "Wer in einer Hochwassergefahrenezone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist."
§ 32 Abs. 4	wird gestrichen
§ 33 Abs. 1 und 2	Beide Absätze werden durch folgenden neuen Absatz 1 ersetzt: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 35	wird gestrichen
§ 36	wird gestrichen
§ 37	wird gestrichen
§ 45	wird gestrichen
§ 47 Abs. 2	wird gestrichen
§ 50 Abs. 1	wird gestrichen Die Marginalie wird ersetzt durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen"
§ 54 Abs. 2	Der Begriff "VSS-Normen SN 640 065" wird ersetzt durch "Norm VSS 40 065 vom 31. März 2019" und der Begriff "SN 640 066" durch "Norm VSS 40 066 vom 31. März 2019".
§ 56 Abs. 1	Der Absatz wird ersetzt mit: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."