



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung



## **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

**Gem. § 15 BauG**

Mitwirkungsbericht vom: 17. November 2014

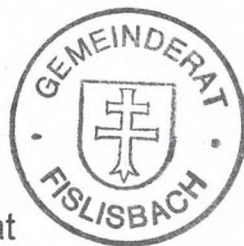
Vorprüfungsbericht vom: 11. Februar 2015

Öffentliche Auflage vom: 3. März 2015 bis: 1. April 2015

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 17. Juni 2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevorsteher:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-000920 vom: 17. August 2016

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. September 2016

## **Inhaltsverzeichnis**

|            |                                                              |              |
|------------|--------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1.</b>  | <b>Geltungsbereich</b>                                       | <b>Seite</b> |
| § 1        | Geltungsbereich                                              | 5            |
| § 2        | Übergeordnetes Recht                                         | 5            |
| <b>2.</b>  | <b>Raumplanung</b>                                           |              |
| § 3        | Planungsgrundsätze                                           | 5            |
| <b>3.</b>  | <b>Erschliessungs- und Gestaltungspläne</b>                  |              |
|            | <b>Erschliessungs-, Gestaltungsplanpflicht</b>               |              |
| § 4        | Sondernutzungsplanung                                        | 6            |
|            | <b>Anforderungen an Erschliessungs- und Gestaltungspläne</b> |              |
| § 5        | Gestaltungsplangebiete                                       | 6            |
| § 6        | Mehrwertausgleich                                            | 7            |
| <b>4.</b>  | <b>Zonenvorschriften</b>                                     |              |
| <b>4.1</b> | <b>Bauzonen</b>                                              |              |
| § 7        | Bauzonen, Tabelle                                            | 9            |
| § 8        | Wohnzonen                                                    | 10           |
| § 9        | Kernzone KN                                                  | 10           |
| § 10       | Wohn- und Gewerbezone                                        | 11           |
| § 11       | Gewerbezone Ge                                               | 12           |
| § 12       | Dorfzone D                                                   | 12           |
| § 13       | Spezialzone "Schönbühl" S                                    | 14           |
| § 14       | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                      | 14           |
| § 15       | Grünzone                                                     | 14           |
| § 16       | Gartenbauzone                                                | 14           |
| <b>4.2</b> | <b>Landwirtschaftszone</b>                                   |              |
| § 17       | Landwirtschaftszone                                          | 15           |
| § 18       | Bauten in der Landwirtschaftszone                            | 15           |
| § 19       | Speziallandwirtschaftszone                                   | 15           |

#### **4.3       Schutzzonen**

|      |                         |    |
|------|-------------------------|----|
| § 20 | Naturschutzzone im Wald | 16 |
| § 21 | Magerwiesen             | 16 |

#### **4.4       überlagerte Schutzzonen**

|      |                                     |    |
|------|-------------------------------------|----|
| § 22 | Landschaftsschutzzone               | 17 |
| § 23 | Grundwasser- und Quellenschutzzonen | 17 |

#### **4.5       Schutzobjekte**

|      |                                  |    |
|------|----------------------------------|----|
| § 24 | Hecken, Natur- und Kulturobjekte | 18 |
| § 25 | Gebäude mit Substanzschutz       | 19 |
| § 26 | Gebäude mit Volumenschutz        | 19 |
| § 27 | Abstände zu Kantonsstrassen      | 19 |

### **5.       Definitionen**

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| § 28 | Ausnützung                                         | 20 |
| § 29 | Alterswohnungen                                    | 20 |
| § 30 | Nicht, mässig, stark störende Betriebe             | 20 |
| § 31 | Nettoladenfläche                                   | 21 |
| § 32 | Dienstbarkeitsverträge                             | 21 |
| § 33 | Aufteilung des grossen Grenzabstandes              | 21 |
| § 34 | Abstand gegenüber Kulturland                       | 21 |
| § 35 | Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen | 21 |
| § 36 | Klein- und Anbauten                                | 21 |
| § 37 | Abgrabungen                                        | 22 |
| § 38 | Arealüberbauungen                                  | 22 |

### **6.       Bauvorschriften**

#### **6.1       Baureife, Erschliessung**

|      |                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------|----|
| § 39 | Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | 22 |
|------|--------------------------------------------------|----|

#### **6.2       Technische Bauvorschriften**

|      |                                       |    |
|------|---------------------------------------|----|
| § 40 | Allgemeine Anforderungen              | 22 |
| § 41 | Energieeffizienz                      | 23 |
| § 42 | Lichtemissionen                       | 23 |
| § 43 | Ausrichtung der Wohnungen             | 23 |
| § 44 | Masse für Neubauten                   | 23 |
| § 45 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | 24 |
| § 46 | Brandruinen, Baulücken                | 24 |
| § 47 | Garagen und Abstellplätze, Zufahrten  | 25 |
| § 48 | Abstellräume für Velos, Kinderwagen   | 25 |

|      |                              |    |
|------|------------------------------|----|
| § 49 | Entsorgung                   | 25 |
| § 50 | Spielplätze / Aussenräume    | 25 |
| § 51 | Öffentlich zugänglicher Raum | 26 |

## **7. Schutzvorschriften**

### **7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz**

|      |                                    |    |
|------|------------------------------------|----|
| § 52 | Ortsbildschutz, Reklamen, Antennen | 27 |
| § 53 | Dachgestaltung                     | 28 |
| § 54 | Umgebungsgestaltung                | 28 |
| § 55 | Materialablagerungen               | 28 |

### **7.2 Umweltschutz**

|      |                                      |    |
|------|--------------------------------------|----|
| § 56 | Einwirkungen                         | 29 |
| § 57 | Hochwassergefahrenzonen              | 29 |
| § 58 | Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) | 30 |
| § 59 | Freihaltegebiet Hochwasser           | 30 |

## **8. Vollzug, Verfahren**

|      |               |    |
|------|---------------|----|
| § 60 | Zuständigkeit | 31 |
| § 61 | Gebühren      | 31 |

## **9. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

|      |                             |    |
|------|-----------------------------|----|
| § 62 | Übergangsbestimmungen       | 32 |
| § 63 | Aufhebung bisherigen Rechts | 32 |

## **Anhang**

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Anhang 1.1 Gebäude mit Substanzschutz/Kulturobjekte     |    |
| - Kulturobjekte                                         | 33 |
| - Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz), § 25 BNO | 35 |
| Anhang 1.2 Gebäude mit Volumenschutz, § 26 BNO          |    |
|                                                         | 36 |
| Anhang 1.3 Kantonale Denkmalschutzobjekte               |    |
|                                                         | 36 |

## 1. Geltungsbereich

### § 1

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

**Geltungsbereich**

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2

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

**Übergeordnetes Recht**

<sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. Raumplanung

### § 3

<sup>1</sup> In der Anwendung der BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:

**Planungsgrundsätze**

- Wahrung von Natur und Landschaft und Förderung von deren Zugänglichkeit als Naherholungsraum.
- Förderung einer räumlich-funktionalen Dorfmitte unter Einbezug der Kantonsstrassenachsen als gestalterischer öffentlicher Raum.
- Förderung von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung von öffentlichen und privaten Aussenräumen, Strassen und Plätzen.
- Sicherstellung einer stetigen Entwicklung durch periodische Überarbeitung der Planungsmittel.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig kommunale Richtpläne zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Areale sowie zur ortsbaulichen Aufwertung von an belastete Verkehrsachsen angrenzenden Siedlungsgebieten erstellen.

<sup>3</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft, Energie usw.

<sup>4</sup> Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

### **3. Erschliessungs- und Gestaltungspläne**

#### **Erschliessungs-, Gestaltungsplanpflicht**

##### **§ 4**

#### **Sondernutzungs- planung**

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (schwarz umrandete Flächen) dürfen nur erschlossen und überbaut werden wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zudem einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

#### **Anforderungen an Erschliessungs- und Gestaltungspläne**

##### **§ 5**

#### **Gestaltungsplan- gebiete**

<sup>1</sup> Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise
- gute Einordnung ins Ortsbild,
- rationelle Erschliessung,
- gemeinschaftliche Anlage der Pflichtparkplätze,
- Sicherung einer situationsgerechten Lärmarchitektur,
- Ermöglichen der Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept.

<sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Badenerstrasse Nord" gilt zudem:

- sorgfältige Gestaltung des Übergangs Siedlung - Wald,
- es sind keine verkehrsintensiven Verkaufsnutzungen über 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig.

3 Für das Gestaltungsplangebiet "Badenerstrasse Ost" gilt zudem:

- Rhythmisierung des Strassenraumes, z. b. durch wechselnde ort- und giebelständige Anordnung der angrenzenden Bauten,
- Zusammenfassung der Zufahrten,
- Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf nicht überschritten werden,
- Prüfung des Erhalts der Baute auf Parzelle 1357,
- Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten, etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden,
- Die Erstellung von Teilgestaltungsplänen ist zulässig.

4 Für das Gestaltungsplangebiet "Parzelle 453" gilt zudem:

- Substanzielle Begrünung des rückwärtigen Hofbereichs (gemäss Richtkonzept „Badenerstrasse 268“ vom 2. Juli 2014)
- Anlage von publikumsorientierten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss
- Die Pflichtparkierung von zukünftigen Neu- oder Ersatzbauten sind unterirdisch anzuordnen.

## § 6

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

**Mehrwertausgleich**

2 Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten Fläche vor und nach der Einzonung. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (auch parzellenexterne Planungs- und Erschliessungskosten), soweit die eingezonte Fläche noch nicht baureif ist. Vom so errechneten Mehrwert sind 25 % als Ausgleichszahlung geschuldet.

3 Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat entweder mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, oder mittels Verfügung festgesetzt. Die Verkehrswerte werden vorläufig unter Berücksichtigung der mutmasslichen Planungs- und Erschliessungskosten geschätzt.

4 Die Ausgleichszahlung ist vom Grundeigentümer beim Verkauf oder bei der Überbauung des Grundstückes geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Zahlung wird für die ganze betroffene Fläche mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig. Wird die Forderung grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Fälligkeit abweichend geregelt werden (z.B. spätestens innert 2 Jahren, jedenfalls aber bei Baubeginn oder bei einer Veräusserung des eingezonten Grundstückes).

5 Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstückes mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist.

<sup>6</sup> Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, einschliesslich Erschliessungen und Infrastrukturaufgaben, zu verwenden.

<sup>7</sup> Eidgenössische und kantonale Bestimmungen gehen in jedem Fall den kommunalen Bestimmungen vor.

## 4. Zonenvorschriften

### 4.1 Bauzonen

#### § 7

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

**Bauzonen**

|                          | E2   | W2   | W3   | WG2  | WG3  | KN   | Ge   | D       | S       | ÖBA     | G       | GB      |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Max. Fasadenhöhe (m)     | 8.0  | 8.0  | 11.0 | 9.0  | 12.0 | 12.0 | 13.0 | s. § 12 | s. § 13 | s. § 14 | s. § 15 | s. § 16 |
| Max. Gesamthöhe (m)      | 11.0 | 11.0 | 14.0 | 12.0 | 15.0 | 15.0 | 16.0 |         |         |         |         |         |
| Min. Grenzabstand (m)    | 4    | 4    | 5    | 4    | 5    | 5    | 5    |         |         |         |         |         |
| Grosser Grenzabstand (m) | 8    | 8    | 10   | 8    | 8    | 8    | -    | III     | II      | II      |         |         |
| Empfindlichkeitsstufe    | II   | II   | II   | III  | III  | III  | III  |         |         |         |         |         |
| Attikageschoss möglich   | -    | ja   | ja   | ja   | ja   | ja   | ja   |         |         |         |         |         |

Bei der Messweise für die Fassadenhöhe gelten folgende Bestimmungen:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- für Flachdächer mit an der Fassadeinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, KN, WG2 und WG3 ist die Geschosshöhe gewerblich genutzter Erdgeschosse frei.

## § 8

- Wohnzonen**      1 Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist in untergeordnetem Masse zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.
- Wohnzone E2**      2 Die Wohnzone E2 ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.
- Wohnzone W2**      3 Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie für terrassierte Bauten bestimmt. Zwei- und Dreifamilienhäuser sind gestattet.
- Wohnzone W3**      4 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

## § 9

- Kernzone KN**      1 Die Kernzone KN dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Ladengeschäft. Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche sind Verkaufsnutzungen bis jeweils max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.
- 2 Der Wohnanteil an der ganzen anrechenbaren Geschossfläche muss mindestens 40% betragen, höchstens aber 80%.
- 3 Zur Erreichung einer städtebaulich guten Gestaltung sind die Bauvorhaben im Planungsstadium dem Gemeinderat zu melden.
- 4 Anlagen für Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.
- 5 Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.
- 6 Innerhalb des im Bauzonenplan schwarz schraffierten Bereiches entlang der Badenerstrasse K268 können auf Basis der Erkenntnisse aus dem Richtkonzept „Badenerstrasse K268“ vom 2. Juli 2014 zwischen den Volumenschutzbauten untergeordnete Ergänzungsbauten erstellt werden.
- 7 In den im Bauzonenplan dargestellten „Bereichen mit besonderen Abstandsregelungen“ kann der ordentliche Grenzabstand gegenüber der Kantonsstrasse zur Aufwertung des angrenzenden Siedlungsgebietes und ge-

stützt auf einen kommunalen Richtplan (§ 3 Abs. 3 BNO) im Baugesuchsverfahren in Zusammenarbeit mit dem Kanton herabgesetzt werden. Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.

## § 10

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Ladengeschäft bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

### **Wohn- und Gewerbezone**

<sup>2</sup> Der Wohnanteil an der ganzen anrechenbaren Geschossfläche muss mindestens 50% betragen.

Bestehende Gewerbebauten in der WG2 dürfen im Rahmen der übrigen Bestimmungen ohne Anrechnung eines Wohnanteils erweitert werden. Der Gemeinderat kann bei Einhaltung der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen Erweiterungen bewilligen.

Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 respektive W3.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

<sup>5</sup> In der Zone WG2 sind bei Wohnbauten dem Bahntrassée zugewandte Fenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung nur gestattet, wenn die entsprechenden Räume gleichzeitig entweder über bahnrassée-abseitige Fenster (Aspektwinkel > 90°) gelüftet werden können oder über eine kontrollierte Lüftungseinrichtung verfügen.

## § 11

### Gewerbezone Ge

<sup>1</sup> Die Gewerbezone Ge ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie für Dienstleistungsbetriebe inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeitnutzungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Ladengeschäft bestimmt. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Bereiches ist eine Verkaufsnutzung bis max. 1'200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. Nicht zugelassen sind Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

Ein Anteil von mind. 10% der Grundstücksfläche muss begrünt und als Grünanlage erhalten werden.

Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

<sup>3</sup> Sofern keine Baulinie besteht, ist gegenüber Wohnzonen ab Zonenrand für Hochbauten ein Abstand von 8 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Die Spezial-Gewerbezone GeSII ist mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

## § 12

### Dorfzone D

<sup>1</sup> Ziel ist die Pflege und Erhaltung des durch landw. Bauten geprägten Dorfteiles mit den charakteristischen Strassen- und Freiräumen.

### Beratung/ Projekt- anmeldung

<sup>2</sup> Die Gemeinde fördert die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

### Nutzung

<sup>3</sup> Die Dorfzone ist für Gewerbe - und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Wohnen bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Der Wohnanteil an der ganzen anrechenbaren Geschossfläche muss mindestens 50% betragen.

### Dachform

<sup>4</sup> Es sind Satteldächer mit in der Regel 35° Neigung zu erstellen und mit einfarbigen Ziegeln einzudecken.

### Dachgestaltung

<sup>5</sup> Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig, sofern das Dachmaterial vorherrschend bleibt. Die Länge solcher Aufbauten soll in der Regel 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

### Solaranlagen

<sup>6</sup> Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.

7 Aussenantennen sind im Rahmen des Bundesrechtes verboten. Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig und dürfen nur an nicht exponierten Stellen angebracht werden.

8 Fensterersatz, Aussenanstriche, Dachneueindeckungen, usw. sowie Reklamen sind bewilligungspflichtig.

**Renovationen**

9 Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden.

**Umbauten/  
Ersatzbauten**

10 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung von bestehenden Bauten. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfügen.

**An- und  
Neubauten**

11 Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen Erfordernisse, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.

**Bauweise**

12 Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Dachneigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig sein oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung.

**Eingliederungs-  
pflicht**

Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 9 und 10 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 52.

13 Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, einheimische Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.

**Freiräume**

14 Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagevorplätze sorgfältig einzufügen. Beim Einbau von Garagen kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagevorplatzes verzichtet werden, sofern genügende Sichtverhältnisse bestehen.

**Parkplätze/  
Garagevor-  
plätze**

15 Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

16 Über Ausnahmen von Vorschriften von § 12 entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines Fachgutachtens.

Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.

## § 13

### **Spezialzone "Schönbühl" S**

Diese Zone bezweckt die Erhaltung und Pflege der bestehenden Wohnbauten und den zugehörigen Strassen und Freiräumen. Es gelten die Anforderungen der Dorfzone sinngemäss.

## § 14

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Wohnungen und andere Nutzungen sind gestattet, sofern der Primärzweck nicht behindert wird.

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

## § 15

### **Grünzone**

1 Die Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Grundwasserfassung.

2 Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Erholungsanlagen (Gartenbänke, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

3 In der Grünzone bei der Grundwasserfassung sind Bauten im Zusammenhang mit der Grundwasserfassung zulässig. Die Nutzung richtet sich nach dem Schutzzonenreglement gemäss Grundwasserschutzgesetz.

## § 16

### **Gartenbauzone**

1 Die Gartenbauzone ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Herstellung und Lagerung sowie dem Handel von Geräten und Anlageteilen für Gärten, Aussenanlagen und dgl. bestimmt.

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

## 4.2 Landwirtschaftszone

### § 17

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

**Landwirtschaftszone**

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

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

<sup>4</sup> In dem im Kulturlandplan grün umrandeten Gebiet gilt - unter Vorbehalt von § 22 Abs. 3 - ein Bauverbot für neue Hochbauten (inkl. Glashäuser) und Terrainveränderungen (Siedlungstrenggürtel).

**Baubeschränkung**

### § 18

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

**Bauten in der Landwirtschaftszone**

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Höhen von Gebäuden und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### § 19

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

**Speziallandwirtschaftszone**

<sup>2</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § 18

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 4.3 Schutzzonen

#### § 20

#### Naturschutzzone im Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald (N) dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

<sup>3</sup> Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldbestände zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Schutzziele und Unterhaltsbestimmungen sind nachfolgend aufgeführt sowie im Betriebsplan Wald OBG Fislisbach Revision 2010 festgelegt.

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel                             | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                   |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 3.3.1               | Landschaftsprägendes Waldstück am Boll | Bestockung mit standorteinheimischem Laubwald               |
| 3.3.2               | Orchideenstandort                      | lockere Bestockung<br>genügende Belichtung<br>sicherstellen |
| 3.3.6               | Lichter, südexponierter Waldrand       | standorttypische, vielfältige Waldrandgesellschaft          |

Bei der im Kulturlandplan mit A bezeichneten und durch Schraffur hervorgehobenen Fläche handelt es sich um das Gebiet der Altholzinsel „Stutzweg“. Der totale Nutzungsverzicht in diesem Gebiet auf die Dauer von 50 Jahren und die dafür erforderliche Entschädigung ist vertraglich zwischen der Waldeigentümerin und dem Kanton geregelt (Vertragsbeginn: 01.01.1998).

#### Waldränder

<sup>4</sup> Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die dazu geeigneten Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung zu bezeichnen und durch Pflegeeingriffe zu fördern und zu erhalten.

#### Vollzug

<sup>5</sup> Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen sind für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt.

#### § 21

#### Magerwiesen

<sup>1</sup> Magerwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), zu erhalten und zu fördern.

<sup>2</sup> Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal zu mähen. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni, auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

<sup>3</sup> Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

#### 4.4 überlagerte Schutzzonen

##### § 22

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. **Landschaftsschutzzone**

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 17 Abs. 1

<sup>3</sup> 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 Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Neue Hochbauten 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.

<sup>5</sup> Neue Christbaumkulturen sind verboten. Die bestehende Christbaumkultur vor dem Boll darf im Rahmen der Besitzstandgarantie weiter genutzt werden.

<sup>6</sup> Der Lattenhag als Schutz vor weidenden Tieren beim landschaftsprägenden Waldstück am Boll ist beizubehalten und bei Bedarf zu erneuern.

##### § 23

<sup>1</sup> Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan eingetragen.

**Grundwasser- und Quellschutzzonen**

<sup>2</sup> Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt.

<sup>3</sup> Rechtskräftige Schutzzonenreglemente können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 4.5 Schutzobjekte

### § 24

#### Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

#### Natur- und Kulturobjekte im Kulturplan

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend oder im Anhang 1.1 aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Die Schutzbestimmungen für die Naturobjekte sind nachfolgend aufgeführt. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Bezeichnung im Plan | Schutzziel                                               | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                           |
|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2.1               | Feuchtstandort mit 2 Weihern im Bergwald (Kellerbrännli) | Biotop erhalten, genügender Lichteinfall sicherstellen                                              |
| 3.2.2               | Weiherbiotop „Wolfbühl“                                  | Erhaltung bzw. Förderung von guten Lichtverhältnissen, Verhinderung von Verlandung oder Versumpfung |
| 3.2.5               | Zwei Winterlinden im Bergwald                            | Bäume erhalten                                                                                      |
| 3.7.1               | Grosse Eiche am Waldrand im Scheihaag                    | Baum erhalten                                                                                       |

#### Natur- und Kulturobjekte sowie Hecken im Baugebiet

<sup>3</sup> Für die im Bauzonenplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte (Brunnen, Sodbrunnen, Weiherbiotop, Wegkreuze, Grenzsteine usw.) sowie die dargestellten Hecken gelten die Abs. 1 und 2 sinngemäss. Die Umgebungsgestaltung hat auf diese Natur- und Kulturobjekte besondere Rücksicht zu nehmen.

## § 25

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan violett bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgeführten Bauten und Objekte 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 zulässig. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Grund eines neutralen Fachgutachtens

### **Gebäude mit Substanzschutz**

<sup>2</sup> Sind im öffentlichen Interesse (Ortsbildschutz) erhebliche Mehraufwendungen für die Erhaltung von geschützten Bauten (Substanzschutz) notwendig, so kann die Gemeinde Beiträge an die Renovations- und Umbaukosten bewilligen.

### **Beiträge**

## § 26

Die im Bauzonenplan blau bezeichneten und im Anhang 1.2 aufgeführten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen respektive ihrer Lage zum Strassenraum (Abstand der Fassade zum Strassenrand) geschützt. Zusätzlich zu den in § 25 Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder es sich um einen Fassadenschutz im vorstehenden Sinne handelt. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des ÖV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Schutzentlassungen bewilligen, wenn entweder im Rahmen eines Gestaltungsplans die städtebaulichen Ziele grundeigentümerverbindlich festgelegt werden oder ein behördenverbindlicher Richtplan vorliegt.

### **Gebäude mit Volumenschutz**

## § 27

Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau von Gebäuden mit Volumen- und Substanzschutz ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

### **Abstände zu Kantonsstrassen**

## 5. Definitionen

### § 28

#### **Ausnützung**

<sup>1</sup> Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Das Bauvolumen ist so anzuordnen, dass es sich ins Quartierbild einfügt und eine ansprechende Ausenraumqualität erreicht wird. Es sind der jeweiligen Nutzung entsprechende, begrünte Umgebungsflächen sicherzustellen. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen ab 700 m<sup>2</sup> Arealfäche werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Sondernutzungsplan verlangen.

<sup>2</sup> Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung der in Abs. 1 verlangten Einordnung von Bauten und Anlagen Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.

### § 29

#### **Alterswohnungen**

<sup>1</sup> Bei grösseren Wohnüberbauungen ist auf eine Durchmischung der Bewohner aller Altersgruppen zu achten und dem Bedürfnis nach geeigneten Alterswohnungen angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Bei Wohnüberbauungen ab 10 Wohnungen sind 10% der Fläche als Alterswohnungen zu erstellen und diese sind 10% günstiger anzubieten als die anderen Wohnungen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat hat dafür zu sorgen, dass die Zweckbestimmung solcher Alterswohnungen und der reduzierte Miet-, resp. Kaufpreis dauernd erhalten bleiben (Grundbucheintrag). Er erlässt über den Ausbau, die Benutzung und die Mietzinsgestaltung dieser Alterswohnungen Vorschriften.

### § 30

#### **Nicht, mässig, stark störende Betriebe**

<sup>1</sup> Als nicht störend 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.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### § 31

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

**Nettoladenfläche**

### § 32

Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 7 Abs. 1 festgelegten Grenzabstände sind genehmigungspflichtig. Der Vertrag ist vor Baubeginn einzureichen.

**Dienstbarkeitsverträge**

### § 33

In den Zonen E2 und W2 kann der grosse Grenzabstand auf die Hauptwohnseiten Süd und West aufgeteilt werden.

**Aufteilung des grossen Grenzabstandes**

### § 34

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptbauten der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

**Abstand gegenüber Kulturland**

<sup>2</sup> Stützmauern entlang der Baugebietsgrenze sind um mindestens 0,6 m von der Grenze zurückzusetzen.

<sup>3</sup> Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

### § 35

<sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder gestützt auf § 111 BauG kein Strassenabstand.

**Bauabstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen**

<sup>2</sup> Für Einfriedungen und Stützmauern bis 1,8 m Höhe gilt bei Fusswegen ein Strassenabstand von 0,3 m.

### § 36

Für Klein- und Anbauten ist eine Gesamthöhe von höchstens 4,0 m einzuhalten. Ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses.

**Klein- und Anbauten**

## § 37

### **Abgrabungen**

Abgrabungen dürfen höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen, namentlich aufgrund der Erschliessung des Gebäudes, Abgrabungen bis höchstens zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen.

## § 38

### **Arealüberbauungen Zonenzulässigkeit**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3, WG2, WG3 und KN zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m<sup>2</sup> aufweist.

### **Zonenabweichungen**

<sup>2</sup> Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen ist in allen Zonen ein zusätzliches Geschoss zulässig und die Fassaden- und Gesamthöhe sind um jeweils 3,0 m erhöht.

## **6. Bauvorschriften**

### **6.1 Baureife, Erschliessung**

## § 39

### **Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen**

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

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

### **6.2 Technische Bauvorschriften**

## § 40

### **Allgemeine Anforderungen**

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

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

#### § 41

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

**Energieeffizienz**

<sup>2</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben

#### § 42

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

**Lichtemissionen**

<sup>2</sup> Skybeamer und exzessive Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

<sup>3</sup> Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Firmen- und Schaufensterbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten. Dauert die Betriebszeit bis nach 22.00 Uhr oder beginnt sie vor 6.00 Uhr, kann die Beleuchtung während der Betriebszeit eingeschaltet sein.

#### § 43

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.

**Ausrichtung der Wohnungen**

#### § 44

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

**Raumhöhe**

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Vollgeschoss mind. 2,3 m

- Dachgeschoss mind. 2,3 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche

Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m<sup>2</sup> sein. Bei abgeschrägten Räumen zählt die Grundfläche mit einer lichten Höhe ab 1,5 m.

**Raummasse**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fenstergrößen</b>                         | Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dachflächenfenster</b>                    | Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Nebenräume</b>                            | Nebenräume in Mehrfamilienhäusern<br>Abstellraum (auf dem gleichen Geschoss oder im Estrich)<br>- pro Wohnung mind. 4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Keller</b>                                | - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m <sup>2</sup><br>- für jedes weitere Zimmer 1 m <sup>2</sup> zusätzlich<br>Können die Nebenräume nur im Keller angeordnet werden, muss die Fläche des Raumes mindestens 6 m <sup>2</sup> betragen und zusätzlich 1 m <sup>2</sup> für jedes weitere Zimmer.<br><br>Auf 7 Wohnungen sind mind. 1 Waschmaschine und 1 Trockenraum einzurichten. Der Raum ist zu belüften oder als gefangener Raum mit einem Wäschetrockner auszurüsten                                               |
| <b>Balkone</b>                               | Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen.<br><br>2 In der Dorfzone und Spezialzone "Schönbühl" kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| § 45                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</b> | 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.<br><br>2 Bestehende Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befund von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Baufälligkeit oder aus anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdend sind, können auf Kosten des Hauseigentümers vom Gemeinderat leergestellt werden. |
| § 46                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Brandruinen, Baulücken</b>                | 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder hergestellt werden.<br><br>2 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat kann entsprechende Weisungen erlassen.                                                                                              |

3 Kommt der Grundeigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Gemeinderat nach Ablauf der Frist von 2 Jahren den Abbruch auf Kosten des Grundeigentümers selber in Auftrag geben.

#### § 47

1 Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Ab 10 Abstellplätzen kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes und der Freiraumgestaltung eine unterirdische Garagierung und eine Begrünung der Dachfläche verlangen.

**Anordnung der  
Garagen und  
Abstellplätze**

2 Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.

**Garagenvor-  
plätze**

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

**Entwässerung**

4 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m, gemessen ab der Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% und im Übrigen höchstens 15% Neigung aufweisen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat. Die Einmündungsradien müssen mind. 3,0 m betragen, bei Parkplätzen mind. 2,0 m.

**Zufahrten**

#### § 48

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

**Velos, Kinder-  
wagen**

#### § 49

Bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen sind für das Abstellen des Abfuhrgutes die nötigen Entsorgungsplätze und -einrichtungen vorzusehen.

**Entsorgung**

#### § 50

1 Die Spielplätze sind bei Mehrfamilienhäusern auf privatem Grund zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

**Spielplätze /  
Aussenräume**

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

<sup>3</sup> Die Grundfläche der Spielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mind. 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen. Für die Gestaltung und Ausrichtung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend. Insbesondere bei Überbauungen mit Alterswohnungen sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorzusehen.

#### **Ersatzlösung**

4 Die Bereitstellung von Spielplätzen 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. Ferner ist eine solche Anordnung grundbuchlich sicherzustellen.

#### **Aussenraum- qualität**

5 Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern oder Gesamtüberbauungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- grosszügige und attraktive Gesamtanlage
- auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung von Parkfeldern, Wegen und Plätzen
- genügend Abstellplätze für Zweiräder
- Gliederung in private, halbprivate und öffentliche Bereiche mittels baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung

#### **§ 51**

#### **Öffentlich zugänglicher Raum**

1 Öffentlich zugängliche Freiräume sowie Bauten und Anlagen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

2 Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen aller Altersgruppen Beachtung zu schenken. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

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

## 7. Schutzvorschriften

### 7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 52

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

**Allgemeine Anforderungen**

- a) Stellung (z. B. Firststrichtung)
- 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) von einer unabhängigen Fachperson ein Gutachten einholen, wenn das Orts- oder Quartierbild berührt wird oder ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

<sup>3</sup> Reklamen an öffentlichen Strassen bedürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit der Bewilligung des Gemeinderates.

**Reklamen**

Es werden grundsätzlich keine neuen Plakatstellen auf öffentlichen und privaten Grundstücken mehr bewilligt. Der Ersatz bestehender Plakatwände ist gestattet. Der Gesuchsteller hat nachzuweisen, welche Plakatstellen wegfallen.

Der Gemeinderat kann nur zusätzliche Plakatflächen sowie temporäre Plakatstellen bewilligen, wenn es die Situation erlaubt.

<sup>4</sup> Das Anbringen von Aussenantennen und Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche über 0,5 m<sup>2</sup> ist bewilligungspflichtig.

**Antennen**

## § 53

### **Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der Dorfzone und Spezialzone "Schönbühl" sind Tonnendächer sowie Mansardendächer im ganzen Baugebiet zulässig. Die Dachneigung bei Mansardendächern darf maximal 70° betragen.

<sup>2</sup> Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind soweit sie nicht als begehbbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

## § 54

### **Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten dienende Biotope wie Tümpel, Hecken und Feldgehölze sind nach Möglichkeit zu schützen.

Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, 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.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## § 55

### **Materialablagerungen**

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Gewerbezone bewilligt werden.

<sup>2</sup> 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.

## 7.2 Umweltschutz

### § 56

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

#### Einwirkungen

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

### § 57

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

#### Hochwassergefahrenzonen

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>4</sup> 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.

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

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

#### § 58

### **Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)**

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.

#### § 59

### **Freihaltegebiet Hochwasser**

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

2 Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

3 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. 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.

<sup>6</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausser in der Schutzzone (Bezeichnung der Zone) ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

<sup>7</sup> 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.

## 8. Vollzug und Verfahren

### § 60

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er **Zuständigkeit** kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

### § 61

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig.

### Gebühren

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

## 9. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 62

#### Übergangsbestimmungen

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

<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

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

### § 63

#### Aufhebung bisheriger Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. Juni 2003
- b) der Bauzonenplan vom 13. Juni 2003
- c) die Teilzonenplanänderung „Kernzone, Parzelle Nr. 1299“ vom 11. Juni 2004
- d) die Teilzonenplanänderung „Kübag-Areal“ vom 10. Juni 2005
- e) die Teilzonenplanänderung „Bernardastrasse“ vom 9. Juni 2006
- f) die Teilzonenplanänderung „Buechhalde“ vom 29. Juni 2007
- g) der Kulturlandplan vom 13. Juni 2003

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2015 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Sig S. Caneri

sig. D. Blunschi

## Anhang

### Anhang 1.1 Gebäude mit Substanzschutz/Kulturobjekte

Die detaillierten Beschreibungen und Würdigungen der kommunalen Schutzobjekte aus kantonaler Sicht sind im *Bauinventar der Gemeinde Fislisbach (Aktualisierung 2013)* aufgeführt.

#### Kulturobjekte

| <b>Inv.Nr.</b> | <b>Objekt</b> |
|----------------|---------------|
|----------------|---------------|

|         |                                                                               |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1   | Bildstöckli Hiltiberg, Parz.-Nr. 1172                                         |
| FIB913F | Granitblock mit Wegkreuz Boll, Parz.-Nr. 750                                  |
| 4.2.3   | Wegkreuz Sommerhalde, Parz.-Nr. 1589                                          |
| FIB913G | Wegkreuz Kreuzäcker, Parz.-Nr. 809                                            |
| FIB913I | Agathakreuz 1874 Bergwald, Parz.-Nr. 1173                                     |
| 4.2.6   | Grenzstein Bergwald (Grenze Oberrohrdorf), Parz.-Nr. 1173                     |
| 4.2.7   | Grenzstein Bergwald (Grenze Neuenhof) , Parz.-Nr. 1173                        |
| 4.2.8   | Grenzstein Sommerhalde, Parz.-Nr. 1168                                        |
| 4.2.9   | Gruppe Findlinge Bergwald, Parz.-Nr. 1173                                     |
| 4.2.10  | Brunnen (Kellerbrünneli), Parz.-Nr. 1173                                      |
| 4.2.11  | Brunnen (Waldhütte), Parz.-Nr. 1173                                           |
| 4.2.12  | Brunnen (Jungwacht), Parz.-Nr. 1173                                           |
| 4.2.13  | Gedenkstein, Emil Schibli z. Rössli Bergwald, Parz.-Nr. 1173                  |
| 4.2.14  | Gedenkstein, Walter Peterhans, Förster Buech, Parz.-Nr. 1235                  |
| 4.2.15  | Gedenkstein, Josef Peterhans, Förster Sommerhalde, Parz.-Nr. 185              |
| 4.2.16  | Grenzstein im Chratte (Grenze Melligen), Parz.-Nr. 1043                       |
| FIB913E | Wegkreuz Wolfbühl, Römerstrasse/Wolfbühl, Parz.-Nr. 1562                      |
| FIB913J | Wegkreuz Moosäcker, Parz.-Nr. 79                                              |
| FIB910  | Altes Reservoir Möösli, 1895, Bergwald, Parz.-Nr. 1173                        |
| FIB920A | Glocke vor der röm.-kath. Pfarrkirche, Parz.-Nr. 1198                         |
| FIB920B | Glocke vor der röm.-kath. Pfarrkirche, Parz.-Nr. 1198                         |
| FIB911  | Dorfbrunnen bei Dorfstrasse 2, Parz.-Nr. 1260                                 |
| FIB912A | Grenzstein Bischofsstab, beim Gemeindehaus, Badenerstrasse 30, Parz.-Nr. 1227 |
| FIB912B | Grenzstein Kreuz, beim Gemeindehaus, Badenerstrasse 30, Parz.-Nr. 1227        |
| FIB912C | Grenzstein Agneskreuz, beim Gemeindehaus, Badenerstrasse 30, Parz.-Nr. 1227   |

FIB913A Friedhofkreuz Friedhof-Ost, Parz.-Nr. 1341  
FIB913B Friedhofkreuz Friedhof-Süd, Parz.-Nr. 1341  
FIB913C Wegkreuz Birmenstorferstrasse 4, Parz.-Nr. 1242

## Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz), § 25 BNO

### **Inv.Nr.      Objekt**

- FIB901      Gemeindehaus (Altes Schulhaus), Badenerstrasse 30, Geb.-Nr. 139, Parz.-Nr. 1227
- FIB902      Wohn- und Geschäftshaus (Ehem. Schulhaus), Alte Birmenstorferstrasse 3, Geb.-Nr. 31, Parz.-Nr. 1327
- FIB903      Wohn- und Geschäftshaus, Alte Birmenstorferstrasse 1, Geb.-Nr. 32, Parz.-Nr. 1328
- FIB904      Bäuerlicher Vielzweckbau (alter Wohnteil), Alte Birmenstorferstrasse 13, Geb.-Nr. 23, Parz.-Nr. 1296
- FIB905      Gasthof „Rössli“, Badenerstrasse 13, Geb.-Nr. 81, Parz.-Nr. 1314
- FIB906      Gasthof „Linde“ (gesamtes Hauptgebäude), Niederrohrdorferstrasse 1, Geb.-Nr. 88, Parz.-Nr. 399
- FIB908A      Bäuerlicher Vielzweckbau (Piseebau), Dorfstrasse 2, Geb.-Nr. 37, Parz.-Nr. 1251
- FIB908B      Bäuerlicher Vielzweckbau (Piseebau), Dorfstrasse 8, Geb.-Nr. 42, Parz.-Nr. 1254
- FIB908C      Bäuerlicher Vielzweckbau (Piseebau), Mitteldorfstrasse 8, Geb.-Nr. 67, Parz.-Nrn. 443 und 444
- FIB908D      Bäuerlicher Vielzweckbau (Piseebau), Mitteldorfstrasse 14, Geb.-Nr. 64, Parz.-Nr. 1215
- FIB908E      Bäuerlicher Vielzweckbau (Piseebau), Niederrohrdorferstrasse 5, Geb.-Nr. 90, Parz.-Nr. 397
- FIB909      Ehem. Strohdachhaus, Waldesruhstrasse 9 und 11, Geb.-Nrn. 43 B und A, Parz.-Nrn. 526 und 525
- FIB915      Wohn- und Geschäftshaus, Badenerstrasse 1, Geb.-Nr. 157, Parz.-Nr. 571
- FIB916      Wohnhaus der BBC, Waldesruhstrasse 4, Geb.-Nr. 153, Parz.-Nr. 1534
- FIB917      Wohnhaus der BBC, Waldesruhstrasse 6, Geb.-Nr. 154, Parz.-Nr. 1535
- FIB918      Wohnhaus der BBC, Waldesruhstrasse 8, Geb.-Nr. 155, Parz.-Nr. 1536
- FIB919      Wohnhaus der BBC, Waldesruhstrasse 10, Geb.-Nr. 156, Parz.-Nr. 1236

## **Anhang 1.2 Gebäude mit Volumenschutz, § 26 BNO**

### ***Strasse/Nr. (Postadresse)***

Schönbühlstrasse 5, 7, 8, 10 und 12

Mellingerstrasse 2 \*

Niedrohrdorferstrasse 1, 2\* und 3\*

Hiltibergstrasse 3 und 5

Mitteldorfstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 und 22

Dorfstrasse 1, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14 und 16

Badenerstrasse 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 28 und 32

Alte Birmenstorferstrasse 11 und 15

Birmenstorferstrasse 4, 16 und 18

\*: Gebäude mit Fassadenschutz gemäss § 26

## **Anhang 1.3 Kantonale Denkmalschutzobjekte**

FIB001      röm.-kath. Pfarrkirche, Dorfstrasse, Geb.-Nr. 46, Parz.-Nr. 1198