



Kanton Aargau
Gemeinde Endingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Berichtigung Anhang 1.1

Vorprüfungsbericht vom:

3. April 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am:

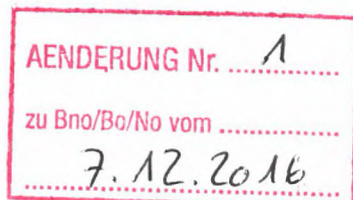
16. November 2020

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



BVUARE.18.7202



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000537 vom: 4. Mai 2022

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 18. Juli 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

ANHANG 1.1 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

Schutzvorschriften gemäss §§ 21 und 22 BNO

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
END901	Untere Surbbrücke (1843)	Winkelstr./Hirschengasse
END902	Wohnhaus, "s'Schamese Haus" (1829)	Hinterstieg 9
END903	Wohnhaus (1870)	Eibenweg 5
END904	Wohnhaus (1846)	Weidgasse 6
END905	Schul- und Gemeindehaus, ehem. jüd. Schulhaus (1853-54)	Würenlingerstrasse 11
END907	Wohnhaus (1820)	Hirschengasse 8
END909	Reihenhaus (17. Jh.)	Hirschengasse 1
END910	Reihenhaus, ehem. Gasthaus "Hirschen" (1671)	Hirschengasse 3
END911	Reihenhaus (17. Jh.)	Hirschengasse 5
END912	Wohnhaus, ehem. Hufschmiede (1828)	Winkelstrasse 1
END915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1815)	Ruussen 12
END917	Speicher/Keller (18. Jh.)	Mühleweg
END918	Mühle (um 1880)	Mühleweg 6, 8
END919	Wohnhaus, "Villa Frey" (1915)	Mühleweg 4
END921A	Brunnen (1865)	bei Loohof 4
END921B	Brunnen (1865)	bei Loohof 8
END921C	Brunnen (1865)	Loohof, Grossacher
END921D	Brunnen (1865)	Loohof, Neubrunne
END922A	Wegkreuz (1903)	Loohof, Neubrunne
END923	Wohnhaus, ehem. jüdisches Schul- und Gemeindehaus (1806)	Hinterstieg 1, 3
END924	Bäuerlicher Vielzweckbau (1825)	Hörnliweg 3
END925	Mühlenscheune (um 1880)	bei Mühleweg 6
END926	Kleinbauernhäuser (um 1850)	Mühlenweg
UEN901	Restaurant „Sonnenblick“ (1834)	Alte Surbtalstrasse 33
UEN902	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1818)	Unterdorfstrasse 6,7
UEN904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1828)	Oberdorfstrasse 42
UEN905	Doppelscheune (19. Jh.)	Alte Surbtalstrasse
UEN906	Schul- und Gemeindehaus (1870)	Oberdorfstrasse 16
UEN909A	Friedhofskreuz (1699)	Kirchhof
UEN909B	Missionskreuz	Kirchhof
UEN910	Pfarrhaus (1664/65)	Alte Surbtalstrasse 26

ANHANG 1.1 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

Schutzvorschriften gemäss §§ 21 und 22 BNO

Objekt N°	Objekt	Lage/Flurname
END901	Untere Surbbrücke (1843)	Winkelstr./Hirschengasse
END902	Wohnhaus, "s'Schamese Haus" (1829)	Hinterstieg 9
END903	Wohnhaus (1870)	Eibenweg 5
END904	Wohnhaus (1846)	Weidgasse 9
END905	Schul- und Gemeindehaus, ehem. jüd. Schulhaus (1853-54)	Würenlingerstrasse 11
END907	Wohnhaus (1820)	Hirschengasse 8
END909	Reihenhaus (17. Jh.)	Hirschengasse 1
END910	Reihenhaus, ehem. Gasthaus "Hirschen" (1671)	Hirschengasse 3
END911	Reihenhaus (17. Jh.)	Hirschengasse 5
END912	Wohnhaus, ehem. Hufschmiede (1828)	Winkelstrasse 1
END915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1815)	Ruussen 12
END917	Speicher/Keller (18. Jh.)	Mühleweg
END918	Mühle (um 1880)	Mühleweg 6, 8
END919	Wohnhaus, "Villa Frey" (1915)	Mühleweg 4
END921A	Brunnen (1865)	bei Loohof 4
END921B	Brunnen (1865)	bei Loohof 8
END921C	Brunnen (1865)	Loohof, Grossacher
END921D	Brunnen (1865)	Loohof, Neubrunne
END922A	Wegkreuz (1903)	Loohof, Neubrunne
END923	Wohnhaus, ehem. jüdisches Schul- und Gemeindehaus (1806)	Hinterstieg 1, 3
END924	Bäuerlicher Vielzweckbau (1825)	Hörnliweg 3
END925	Mühlenscheune (um 1880)	bei Mühleweg 6
END926	Kleinbauernhäuser (um 1850)	Mühlenweg
UEN901	Restaurant „Sonnenblick“ (1834)	Alte Surbtalstrasse 33
UEN902	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1818)	Unterdorfstrasse 6,7
UEN904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1828)	Oberdorfstrasse 42
UEN905	Doppelscheune (19. Jh.)	Alte Surbtalstrasse
UEN906	Schul- und Gemeindehaus (1870)	Oberdorfstrasse 16
UEN909A	Friedhofskreuz (1699)	Kirchhof
UEN909B	Missionskreuz	Kirchhof
UEN910	Pfarrhaus (1664/65)	Alte Surbtalstrasse 26

endingen.ch
hier zusammen sein



Kanton Aargau
Gemeinde Endingen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	4. Mai - 3. Juni 2015
Vorprüfungsbericht vom:	14. März 2016
Öffentliche Auflage vom:	1. April bis 2. Mai 2016
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	17. Juni 2016

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung: .

BVURO: 09.99-1

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2016-001495 vom: 7. Dezember 2016
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 8. Februar 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALTSVERZEICHNIS

1.	TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2.	TEIL	RAUMPLANUNG	
		2.1 Planungsgrundsätze	1
		2.2 Sondernutzungsplanung	2
		2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3.	TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
		3.1 Bauzonen	4
		3.2 Landwirtschaftszonen	9
		3.3 Schutzzonen	11
		3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
		3.5 Schutzobjekte	14
		3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
4.	TEIL	DEFINITIONEN	
		4.1 Ausnützung	17
		4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	17
		4.3 Abstände	18
		4.4 Weitere Definitionen	19
5.	TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
		5.1 Erschliessung	19
		5.2 Technische Bauvorschriften	19
		5.3 Wohnhygiene	20
		5.4 Ausstattung	21
6.	TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	27
		UMWELTSCHUTZ	
7.	TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	27
8.	TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	28
ANHANG		1.1 Gebäude mit Substanzschutz / Kulturobjekte	29
		1.2 Kantonale Denkmalschutzobjekte	30

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität,
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile und Stärkung der öffentlichen Räume,
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- die ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen"),
- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,

- das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten,
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger,
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Ziele haben die rechtliche Bedeutung von Planungsgrundsätzen. Sie sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

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

² 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.

Gestaltungsplanpflicht „Hinterdorf“

³ Das gestaltungsplanpflichtige Areal „Hinterdorf“ hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- gute Setzung/Einordnung der Bauvolumen ins Ortsbild unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung,
- sorgfältige Gestaltung der Frei- und Aussenräume,
- rationelle Erschliessung mit gemeinschaftlicher, unterirdischer Anlage der Pflichtparkplätze.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

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

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

Strassenraum-
gestaltung
Marktgasse/
Hirschengasse

³ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.

⁴ Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone Strassenraumgestaltung einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfolgen.

⁵ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- behinderungsfreie Zu- und Wegfahrt für den öffentlichen Verkehr im Umfeld der Haltestelle
- sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes
- städtebauliche Aufwertung der Aussenräume entlang der Marktgasse mittels Strassenraumgestaltung
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen
- Die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs sind bei der zukünftigen Gestaltung angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Marktgasse als zentrale Strasse mit Verkaufsnutzungen fussgängergerecht zu gestalten.

§ 6

Inventare
Grundlagenpläne

Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Für die einzelnen Zonen sind folgende Bestimmungen massgebend:

Bauzonen		Vollgeschosse	Grenzabstände		Gesamthöhe max.	Lärmempfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross			
Dorfzone	D	-	§ 8	§ 8	§ 8	III	§ 8
Wohnzone	E2	2	4 m	8 m	9.7 m	II	§ 9
Wohnzone	W2	2	4 m	8 m	10.5 m	II	§ 9
Wohnzone	W3	3	4 m	8 m	14 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone	WG2	2	5 m	10 m	10.5 m	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone	WG3	3	5 m	10 m	14 m	III	§ 10
Gewerbezone	GE	-	§ 11	-	15 m	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	-	-	-	-	II/III	§ 12

² In den Zonen WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

³ In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Für die Bauzone E2 gilt die offene Bauweise. Für die übrigen Bauzonen ist offene und geschlossene Bauweise zugelassen.

§ 8

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und für Landwirtschaft. Innerhalb des im Bauzonenplan als „Standort mittelgrosse Verkaufsnutzungen“ bezeichneten Bereiches sind Verkaufsnutzungen bis max. 2'000 m² Nettoladenfläche zugelassen.

³ 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.

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.

⁴ Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestaltung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumgestaltung unterstützen und ergänzen.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 43 BNO.

⁶ Bei Ersatzneubauten oder im Rahmen von Um- und Ausbauten bestehender Nutzflächen besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der ursprünglichen Volumen respektive Nutzflächen. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.

⁷ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes gestattet.

⁸ Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind annähernd bündig in die Dachhaut einzufügen. Sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt werden. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

¹⁰ Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gesamthöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt. Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

¹¹ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen u. dgl.

¹² Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sowie bauliche Veränderungen an den Umgebungsflächen sind bewilligungspflichtig.

¹³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche, frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

§ 9

Wohnzonen E2, W2, W3	¹ Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m ² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.
Wohnzone E2	² Die Wohnzone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet.
Wohnzone W2	³ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für terrassierte Bauten bestimmt.
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.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3	¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe und für Landwirtschaft. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.
	² Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Nettoladenfläche sind zulässig. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Bereiches sind Verkaufsnutzungen bis max. 2'500 m ² Nettoladenfläche zugelassen wobei die Grösse einzelner Verkaufsgeschäfte maximal 500 m ² betragen darf.
	³ Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen ist ein Wohnanteil von mindestens 25% der anrechenbaren Geschossfläche sicherzustellen.
	⁴ Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 respektive W3.

§ 11

Gewerbezone GE	¹ Die Gewerbezone GE ist für gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Nettoladenfläche sind zulässig.
----------------	---

² Der Wohnanteil darf maximal 25% der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Pro Hauptgebäude sind in jedem Fall höchstens 2 Wohnungen gestattet. Als Hauptgebäude gilt eine vorwiegend gewerblich genutzte Baute mit einer Gebäudegrundfläche von mindestens 600 m².

³ Die Überbauungsziffer beträgt maximal 0.7.

⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt. Der Mindestabstand der angrenzenden Zone muss eingehalten werden.

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.1. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Wo möglich sollen Bäume angepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

⁶ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 12

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

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

² Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten gilt ebenso der entsprechende Standard, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind anstelle des Minergiestandards energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

§ 13

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

² Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen sofern sie der kantonalen und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen.

³ Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 16

Rebbauzonen

¹ Die Rebbauzonen sind für den Rebbaubestimmt. Für Parzellen in der Rebbauzone, auf welchen keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

² Bezüglich der Erstellung von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesrechts. Bauten müssen gegenüber Flurwegen und Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2 m aufweisen.

³ Stützmauern, Erdbewegungen, Terrassierungen, Aufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind bewilligungspflichtig. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken und als Naturstein-Trockenmauerwerk oder mit Steinkörben auszuführen.

⁴ In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

⁵ Zwischen Rebanlagen und Flurwegen (-strassen) ist mit Installationen und Verankerungen ab dem Strassenmark bzw. der Wegrechtsgrenze ein Abstand von 60 cm einzuhalten. Für Reben wird der Abstand ab der Stockmitte gemessen.

3.3 Schutzzonen

§ 17

Naturschutzzonen

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Beweidung, Aufforstung nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Heuwiese, keine Düngung. - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. - Leichte Herbstbeweidung gestattet.
Feuchtgebiete	Blau		- Keine Düngung und Beweidung - kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen)
Streuwiesen	S	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland	- Extensive Futterwiesen - Streuschnitt im Herbst/Winter, sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frühschnitt)

§ 18

Naturschutzzone
Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen im Wald aus:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
N	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A	- Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
FN	- Waldwiese Sandwies	- Offenhaltung der Feuchtwiese.

§ 19

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer und der Ufervegetation. Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind nicht zulässig, ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

² Die Uferschutzzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie zur Pflege der Uferschutzzone notwendige Kleinbauten sind zugelassen sofern sie der kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen.

³ Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und allenfalls zu ergänzen. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschafts-
schutzzonen

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Landschaftsschutzzone ist den Landwirtschaftszonen und den Naturschutzzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 BNO (Landwirtschaftszone) und § 17 BNO (Naturschutzzonen). Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. In der Rebbauzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach § 16 Abs. 2 BNO.

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 Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	Hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbaum, Baumreihe/ -gruppe	grüne Kreissignatur		- Sicherung des heutigen Bestandes - abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht - Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege
Geschützter Waldrand	schräffiert	- Schutzziel identisch mit Hecken und Feldgehölzen	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein mulchen, keine Siloballen lagern)
Geologisches Objekt, Erzhöhle, Surbschwelle	braunes Symbol	- in Erscheinung und Ausmass schützen	- keine Veränderung
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 22

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind fachgerecht zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.

³ Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

§ 23

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen und Brücken) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Weilerzone „Loohof“

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers "Loohof" unter Wahrung des Weilerbilds, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

RRB Nr. 2016-001495

Die Weilerzone Loohof im Kulturlandplan und § 24 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) wird, nach der Genehmigung der Gesamtrevision des Richtplans 2011 durch den Bundesrat, diesen Teil der Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragen.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Bauten sind in ihrem Volumen geschützt und dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie unterhalten, aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Abbruch und Wiederaufbau sind ebenfalls zulässig.

⁴ In den blau bezeichneten Bauten dürfen bis zu vier Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume und Garagenplätze in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen sinngemäss nach Vorschriften der Dorfzone.

⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

4.1 Ausnützung**§ 25**

Ausnützung

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Baukuben (Bauvolumen) sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m² Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 21 Abs. 1 BauG einen Gestaltungsplan verlangen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen**§ 26**Nicht störendes
Gewerbe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes
Gewerbe

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

§ 27

Verkaufsflächen

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

4.3 Abstände

§ 28

Dienstbarkeits-
verträge

¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion und Aufhebung der in § 7 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind durch den Gemeinderat zu genehmigen und diesem spätestens vor Baubeginn einzureichen.

§ 29

Grenzabstand ge-
genüber bestehen-
den Bauten

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

§ 30

Strassenabstand

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

² Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 31

Abstand gegenüber
dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dieser Abstand kann nur in der Dorfzone mit einem Dienstbarkeitsvertrag ganz reduziert und ansonsten weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.4 Weitere Definitionen

§ 32

Abgrabungen

Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung

§ 33

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine
Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 35

Brandruinen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 36

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.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 37

Raummasse, Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 8 m ² Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

² In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 39

Anordnung
Parkplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

§ 40

Veloabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Kinderwagen

In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 41

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

§ 42

Abfall- und Kompostieranlagen

Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

§ 43

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) die Verbesserung 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.

Spezialbauvor-
schriften
Ortsbildschutz

³ In den im Bauzoneplan bandiert dargestellten Bereichen der Bauzonen W2, W3, WG2 und WG3 soll das erhaltenswerte Ortsbild geschützt werden.

⁴ Zusätzlich zu den Zonenbestimmungen kommen in diesen Bereichen folgende Vorschriften der Dorfzone D zur Anwendung:

- a) Bestehende Bauten: § 8 Abs. 3;
- b) Neubauten: § 8 Abs. 4;
- c) Kriterien zur Beurteilung des Nutzungsmasses und der Einordnung: § 8 Abs. 6, 10 und 12 sowie § 44 Abs. 1;
- d) Umgebung: § 8 Abs. 9;
- e) Beratung: § 8 Abs. 13

§ 44

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

² Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

³ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen.

⁵ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

§ 45

Hochwasser-
gefährdetes Gebiet

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 Untergeschossen nicht zulässig.

³ 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.

⁴ 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. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

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

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

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

§ 46

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 des 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.

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

- 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.

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.

§ 47

Oberflächenwasser-
schutz
(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.

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 48

Zuständigkeit

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

§ 49

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.

§ 50

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 51

Übergangsbestimmung

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

Aufhebung
bisherigen Rechts

² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Ehemalige Gemeinde Endingen

- Bauzonenplan vom 22.01.1999
- Kulturlandplan vom 22.01.1999
- Bau- und Nutzungsordnung vom 22.01.1999
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 25.06.2004
- Gestaltungsplan Dorfkern vom 12.12.1980
- Spezialbauvorschriften Gestaltungsplan Dorfkern vom 24.07.1988

Ehemalige Gemeinde Unterendingen

- Bauzonenplan vom 27.05.1993
 - Bauzonenplan-Teiländerung vom 12.06.1998
 - Kulturlandplan vom 27.05.1993
 - Kulturlandplan-Teiländerung vom 16.06.2000 und 19.11.2004
 - Bau- und Nutzungsordnung vom 12.06.1998
 - Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 16.06.2000
-

ANHANG 1.1 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

Schutzvorschriften gemäss §§ 21 und 22 BNO

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
END901	Untere Surbbrücke (1843)	Winkelstr./Hirschengasse
END902	Wohnhaus, "s'Schamese Haus" (1829)	Hinterstieg 9
END903	Wohnhaus (1870)	Eibenweg 5
END904	Wohnhaus (1846)	Weidgasse 6
END905	Schul- und Gemeindehaus, ehem. jüd. Schulhaus (1853-54)	Würenlingerstrasse 11
END907	Wohnhaus (1820)	Hirschengasse 8
END909	Reihenhaus (17. Jh.)	Hirschengasse 1
END910	Reihenhaus, ehem. Gasthaus "Hirschen" (1671)	Hirschengasse 3
END911	Reihenhaus (17. Jh.)	Hirschengasse 5
END912	Wohnhaus, ehem. Hufschmiede (1828)	Winkelstrasse 1
END915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1815)	Ruussen 12
END917	Speicher/Keller (18. Jh.)	Mühleweg
END918	Mühle (um 1880)	Mühleweg 6, 8
END919	Wohnhaus, "Villa Frey" (1915)	Mühleweg 4
END921A	Brunnen (1865)	bei Loohof 4
END921B	Brunnen (1865)	bei Loohof 8
END921C	Brunnen (1865)	Loohof, Grossacher
END921D	Brunnen (1865)	Loohof, Neubrunne
END922A	Wegkreuz (1903)	Loohof, Neubrunne
END923	Wohnhaus, ehem. jüdisches Schul- und Gemeindehaus (1806)	Hinterstieg 1, 3
END924	Bäuerlicher Vielzweckbau (1825)	Hörnliweg 3
END925	Mühlenscheune (um 1880)	bei Mühleweg 6
END926	Kleinbauernhäuser (um 1850)	Mühlenweg
UEN901	Restaurant „Sonnenblick“ (1834)	Alte Surbtalstrasse 33

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
UEN902	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1818)	Unterdorfstrasse 6,7
UEN904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1828)	Oberdorfstrasse 42
UEN905	Doppelscheune (19. Jh.)	Alte Surbtalstrasse
UEN906	Schul- und Gemeindehaus (1870)	Oberdorfstrasse 16
UEN909A	Friedhofskreuz (1699)	Kirchhof
UEN909B	Missionskreuz	Kirchhof
UEN910	Pfarrhaus (1664/65)	Alte Surbtalstrasse 26

ANHANG 1.2 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage/Flurname</i>
END001	Synagoge (1852)	Alt Schloss
END002	Judenfriedhof (18./19. Jh.)	Hauptstrasse
END003	Jüdisches Badehaus (1867)	Mühleweg 1
UEN001	Kath. Pfarrkirche (1823/34)	Alte Surbtalstrasse
UEN002	Surbbrücke (1734)	Unterdorf