

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 08. Dezember 2014 - 19. Januar 2015

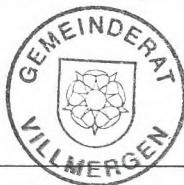
Vorprüfungsbericht vom: 11. Mai 2017 / 27. Januar 2021

Erste öffentliche Auflage vom: 18. September 2017 - 17. Oktober 2017

Zweite öffentliche Auflage vom: 08. März 2021 - 06. April 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 28. September 2021

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
info@metron.ch

30. November 2021 BGL/MIW

F:\DATEN\M4\10-070-00\04_BER2_BNO\11_GENEHMIGUNG\BNO_GV_211130.DOCX

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 24. November 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	6
2.1 Planungsgrundsätze	6
§ 3 Planungsgrundsätze	6
2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne	6
§ 4 Sondernutzungsplanung	6
2.3 Weitere Planungsinstrumente	7
§ 5 Weitere Planungsinstrumente	7
§ 6 Mehrwertausgleich	8
3. Zonenvorschriften	9
3.1 Bauzonen	9
§ 7 Bauzonen	9
§ 8 Dorfzone	10
§ 9 Zentrumszone	11
§ 10 Wohnzone W I, W II	12
§ 11 Wohn- und Arbeitszone	13
§ 12 Arbeitszone I	13
§ 13 Arbeitszone II	14
§ 14 Spezialzone Dambach	15
§ 15 Spezialzone Bally-Areal	15
§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
§ 17 Grünzone	16
§ 18 Schlosszone	16
§ 19 Uferschutzzone	17
§ 20 Hochwassergefahrenzone	17
§ 21 Oberflächenwasserschutz	18
3.2 Landwirtschaftszonen	19
§ 22 Landwirtschaftszone	19
§ 23 Bauten in der Landwirtschaftszone	19
3.3 Speziallandwirtschaftszone	20
§ 24 Speziallandwirtschaftszone Rigacher/Unterzelg	20
3.4 Schutzzonen	20
§ 25 Naturschutzzone im Kulturland	20

§ 26	Naturschutzzone Wald	22
3.5	Überlagerte Schutzzonen	22
§ 27	Landschaftsschutzzone	22
§ 28	Freihaltegebiet Hochwasser	24
3.6	Schutzobjekte	25
§ 29	Naturobjekte	25
§ 30	Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung	26
§ 31	Kulturobjekte	28
§ 32	Wiederherstellungspflicht	28
3.7	Weitere Zonen gemäss Art 18 RPG	28
§ 33	Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft	28
4.	Baubegriffe und Messweisen	30
4.1	Abstände	30
§ 34	Grenzabstand an Privatstrassen	30
4.2	Nutzungsichte	30
§ 35	Ausnutzung von Dach- und Untergeschossen	30
§ 36	Nutzungsbonus	30
4.3	Arealüberbauung	30
§ 37	Arealüberbauung	30
4.4	Störmass von Betrieben	31
§ 38	Nicht mässig, stark störende Betriebe	31
4.5	Verkaufsfläche	31
§ 39	Verkaufsfläche	31
5.	Bauvorschriften	32
5.1	Baureife und Erschliessung	32
§ 40	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	32
5.2	Technische Bauvorschriften	32
§ 41	Energieeffizienz	32
§ 42	Baulücken, Bau- und Brandruinen	32
5.3	Dachgestaltung und Wohnhygiene	32
§ 43	Dachgestaltung	32
§ 44	Ausrichtung der Wohnungen	33
§ 45	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	33
§ 46	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	33
5.4	Ausstattung	34
§ 47	Auto- Abstellplätze Anzahl, Gestaltung	34
§ 48	Velos, Kinderwagen	34

§ 49	Spielplätze	34
§ 50	Öffentlich zugänglicher Raum	34
6.	Schutzvorschriften	36
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	36
§ 51	Allgemeine Anforderungen	36
6.2	Umgebungsgestaltung	36
§ 52	Umgebungsgestaltung	36
6.3	Umweltschutz	37
§ 53	Einwirkungen	37
§ 54	Materialablagerungen	37
7.	Vollzug und Verfahren	38
7.1	Zuständigkeit	38
§ 55	Zuständigkeiten	38
7.2	Gebühren	38
§ 56	Gebühren	38
8.	Schluss und Übergangsbestimmungen	39
8.1	Übergangsbestimmungen	39
§ 57	Übergangsbestimmung	39
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	39
§ 58	Aufhebung bisherigen Rechts	39
9.	Anhang	41

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

***Übergeordnetes
Recht***

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- Erhalt und Förderung von genügend qualitativ hochwertigen Freiräumen im Siedlungsgebiet, attraktiven Wegen für den Langsamverkehr sowie prägenden Naturobjekten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohn- und Arbeitsqualität.
- Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.
- Qualitätsvolle Förderung des Zentrums von Villmergen hinsichtlich Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten im Zusammenhang mit der Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität.
- Grössere Parkieranlagen sollen ausser für Besucher und Kunden grundsätzlich unterirdisch angelegt werden.

² Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

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

² Für die Gestaltungsplangebiete in der Zentrumszone gelten folgende Zielsetzungen:

- Hohe städtebauliche Qualität zur Aufwertung des Zentrums.
- Entlang der wichtigen Strassenzüge sind im Erdgeschoss vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

- Es sind attraktiv gestaltete Aussenräume nach Möglichkeit öffentliche Räume vorzusehen, die auf die Nutzung der Bauten, Strassenraumgestaltung sowie auf die angrenzenden Gebiete abgestimmt sind.
- Das städtebaulich verträgliche Verdichtungspotenzial ist unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität auszuschöpfen.
- Die Fuss- und Velowegverbindungen sind wo zweckmässig zu ergänzen und sinnvoll an das bestehende Netz anzubinden.
- Die Parkierungsangebote sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.
- Die Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.
- Die Schutzwürdigkeit des Gasthofs Rössli ist zu überprüfen.

³ Für das Gestaltungsplangebiet Oberwinkel gelten folgende Zielsetzungen:

- Eine gut ins Ortsbild eingepasste Bebauung und Freiraumgestaltung sowie eine angemessene Nutzungsdichte im Übergangsbereich zwischen den Einfamilienhausquartieren und der angrenzenden Arbeitszone I. Entlang der Schützenhausstrasse sind 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zulässig.
- Es sind attraktiv gestaltete Aussenräume vorzusehen, die auf die Nutzung der Bauten, Strassenraumgestaltung sowie auf die angrenzenden Gebiete abgestimmt sind.
- Die Fuss- und Velowegverbindungen sind wo zweckmässig zu ergänzen und sinnvoll an das bestehende Netz anzubinden.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

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

Weitere Planungsinstrumente

² Das räumliche Gesamtkonzept, der kommunale Gesamtplanverkehr, die Freiraumplanung und weitere Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen.

§ 6 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich

¹ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, für Um- und Aufzonungen, die den Wert des Grundstücks um wenigstens 30% steigern, eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzone	Signatur	max. Ausnützziffer	max. Fassadenhöhe traufseitig / Seitenfassade* (m)	max. Gesamthöhe** (m)	mind. Grenzabstand (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D	o	o	o	5.00 *	III	§ 8
Zentrumszone	Z	o	12.00 *	15.00 *	5.00 *	III	§ 9
Wohnzone I	W I	0.45	8.50	11.50	4.00	II	§ 10
Wohnzone II	W II	0.65	11.50	14.50	5.00	II	§ 10
Wohn- / Arbeitszone WA I	WA I	0.5	8.50	11.50	4.00	III	§ 11
Wohn- / Arbeitszone WA II	WA II	0.8	11.50	14.50	5.00	III	§ 11
Arbeitszone I	A I	o	o	o	o	III	§ 12
Arbeitszone II	A II	o	o	o	o	IV	§ 13
Spezialzone Dam- bach	SD	Gemäss Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften					§ 14
Spezialzone Ballyareal	SB	Gemäss Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften					§ 15
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	ZoBA	o	o	o	o	II / III	§ 16
Grünzone	GR					II	§ 17
Schlosszone	S					II	§ 18
Uferschutzzone	U					II	§ 19

* Die Fassadenhöhe ist an Hanglagen bei Schrägdächer und Flachdächer talseitig einzuhalten. Für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss erhöht sich die Fassadenhöhe um 3 m, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

** Gesamthöhe

- Grundstücke mit einer Hangneigung von 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5m

- Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0m

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen basierend auf einer einzu-gebenden soliden Planungsgrundlage im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann

Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den ZöBA-Zonen der Sportarealen (Schwimmbad, Fussball, Tennis) und in den Arealen Feuerwehr, Gemeindewerke, Bauamt gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Mischzonen dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m statt 3.2 m aufweisen. Die definierten Fassaden- oder Gebäudenhöhen *erhöhen* sich um das Mehrmass.

§ 8 Dorfzone

Dorfzone

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung der historisch wertvollen Ortsteile. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² sowie Landwirtschaft. Nicht zulässig sind Drive-in Restaurants. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und sollen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Stellung, Grösse der Baukuben, Wirkung im Strassenraum, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung) der bestehenden Überbauung und Umgebung, so dass dabei eine gleichwertige oder bessere ortsbauliche Gesamtwirkung entsteht.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁶ 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 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens. Hierzu sind Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 9 Zentrumszone

Zentrumszone

¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 1500 m² Nettoladenfläche. Nicht zulässig sind Drive-in Restaurants. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

² Die innere Siedlungsentwicklung hat im Einklang mit einer hohen Siedlungsqualität zu erfolgen. Es sind keine Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sowie arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe zulässig.

³ Anlagen zur Anlieferung und/oder Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

⁴ Überlagerte Bestimmungen Bereich Dorfplatz:

Angrenzend an den Dorfplatz (im Zonenplan mit Raster gekennzeichnet) gilt die geschlossene, in den rückwärtigen Gebieten in der Regel die offene Bauweise. Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen. Sofern nicht gleichzeitig gebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.

Bei Bauten, die an den Dorfplatz angrenzen, darf das Erdgeschoss auf der Dorfplatzfront keine Wohnungen enthalten.

**Wohnzone W I,
W II**

§ 10 Wohnzone W I, W II

¹ Die Wohnzonen W I und W II dienen dem Wohnen. Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Zone W II ist für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur erlaubt, wenn die Parzellenstruktur keine dichtere Bebauung zulässt.

³ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell gekennzeichneten Bereichs "Wohnzone I Nachverdichtung" ist die Bebauung nach den Vorschriften der WII zulässig, wenn:

- a) Die zusammenhängende Grundstücksfläche von einer oder mehreren Parzellen insgesamt mindestens 1'500 m² beträgt und die qualitativen Anforderungen gemäss Buchstaben b bis d nachfolgend gewährleistet sind.
- b) Integration der Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung mit guter architektonischer und gestalterischer Qualität.
- c) Hohe Wohn- und Siedlungsqualität, durch gut gestaltete gemeinschaftliche Freiräume, etwa durch Spielplätze, Aussen- und Grünanlagen.
- d) Gemeinsame Parkierungslösung, möglichst unter Terrain.

Bei einer Bebauung nach den Vorschriften der Wohnzone WII ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern untersagt.

Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die qualitativen Anforderungen gemäss Buchstaben b bis d eine gesamthaft bessere Lösung als die Bauweise gemäss der Wohnzone WI ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell gekennzeichneten Bereichs "Wohnzone I Unterzelg" ist hinsichtlich der Unterzelgstrasse eine Mindestdämpfung von -17 dBA und der Unterdorfstrasse eine Mindestdämpfung von -19 dBA einzuhalten. Die Dämpfungen sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Nutzungen einzuhalten. Im Weiteren ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken

§ 11 Wohn- und Arbeitszone

Wohn- und Arbeitszone

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA I und WA II sind für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 250 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Entlang der Kantonsstrasse innerhalb der ersten Bautiefe können Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} realisiert werden. Arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lagerbetriebe und Drive-in Restaurants sind nicht zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² In der Zone WA II ist der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zulässig nur erlaubt, wenn die Parzellenstruktur keine dichtere Bebauung zulässt

³ Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen kann die max. ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} für Verkaufsgeschäfte bis auf max. 1'500 m² angehoben werden.

§ 12 Arbeitszone I

Arbeitszone I

¹ In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Andere Wohnbauten sind untersagt.

² Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lagerbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden allfällige betriebsnotwendige Erweiterungen für bestehend ansässige Betriebe in ihrer angestammten Branche/Nutzung.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen dienen ihm dabei die Vorschriften (Abstands- und Höhenvorschriften) der angrenzenden Zonen als Richtlinie.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. Mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen. Anre-

chenbar sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Ruderalflächen, Versickerungsanlagen, Teiche usw.

⁵ Der Verkauf von Lebensmitteln in der AI ist nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsgeschäfte für den örtlichen Bedarf bis max. 250 m².

⁶ Verkaufsflächen von Non-Food-Geschäften sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Verkaufsflächen pro Betrieb über 500 m² sind mit Ausnahme von Ausstellungsflächen nicht zulässig. Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die max. Verkaufsfläche pro Betrieb auf 3'000 m² erhöht werden.

§ 13 Arbeitszone II

Arbeitszone II

¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, zugelassen. Andere Wohnbauten sind untersagt.

² Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lagerbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden allfällige betriebsnotwendige Erweiterungen für bestehend ansässige Betriebe in ihrer angestammten Branche/Nutzung.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen dienen ihm dabei die Vorschriften (Abstands- und Höhenvorschriften) der angrenzenden Zonen als Richtlinie.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. Mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen. Anrechenbar sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Ruderalflächen, Versickerungsanlagen, Teiche usw.

⁵ Der Verkauf von Lebensmitteln in der All ist nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsgeschäfte für den örtlichen Bedarf bis max. 250 m².

⁶ Verkaufsflächen von Non-Food-Geschäften sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Verkaufsflächen pro Betrieb über 500 m² sind mit Ausnahme von Ausstellungsflächen nicht zulässig. Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die max. Verkaufsfläche pro Betrieb auf 3'000 m² erhöht werden.

⁷ Auf der speziell bezeichneten Fläche an der Anglikerstrasse sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs wie Möbel, Do-it-yourself-, Garten-Bauartikel und Ähnliches) bis zu einer ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche von 5'000 m² zulässig.

§ 14 Spezialzone Dambach

¹ Die Spezialzone Dambach dient der für das Ortsbild verträglichen baulichen Entwicklung des Mühlenbetriebes hinsichtlich Bauvolumen, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung.

Spezialzone Dambach

² Zulässig sind mässig störende gewerbliche Nutzungen (insb. Mühlenbetrieb). Andere gewerbliche Nutzungen in untergeordnetem Ausmass sind ebenfalls zulässig. In Teilbereichen sind Wohnungen gestattet.

§ 15 Spezialzone Bally-Areal

¹ Die Spezialzone Bally-Areal dient der Entwicklung des Gebietes der alten Bally-Fabrik.

Spezialzone Bally-Areal

² Zulässige Nutzungen sind Industrie, Gewerbe und Wohnnutzungen mit folgenden Zielsetzungen:

- Erhaltung des bestehenden Fabrik-Gebäudes.
- Umgebungsschutz des Fabrik-Gebäudes.
- eine auf die bestehende Fabrikanlage rücksichtnehmende Bebauung
- Integrierung des Lärmschutzes entlang der SBB-Linie Hendschiken-Dottikon.
- Ermöglichung von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen inklusive Dienstleistungen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

³ Der im Zonenplan mit "Pflanzland" bezeichnete Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst das Gebiet, das von der Gemeinde als Pflanzpachtland ausgeschieden ist. Für das Areal gilt das Reglement über die Nutzung von Pflanz-Pachtland der Gemeinde Villmergen.

Grünzone**§ 17 Grünzone**

¹ Die Grünzone Gr dient der Erhaltung von landschaftlichen Schönheiten innerhalb des Baugebietes und der Gliederung des Baugebietes sowie als Siedlungsdurchgrünung, Erholungsraum und/oder ökologischer Korridor.

² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit einheimischer, standortgerechter Vegetation naturnah zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³ In der Grünzone können nicht versiegelte öffentliche Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

Schlosszone**§ 18 Schlosszone**

¹ Die Schlosszone dient der Freihaltung des Schlosses Hilfikon und des zugehörigen Areals, sowie der Erhaltung des Schlossparks.

² Veränderungen und geringfügige Ergänzungen der bestehenden Bauten sind im Rahmen der Denkmalschutzbestimmungen möglich.

³ Baugesuche unterbreitet der Gemeinderat dem Erziehungsdepartement, Abteilung Kulturpflege, zur Stellungnahme und Bewilligung.

⁴ Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 19 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie zum Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

Uferschutzzone

² In der Uferschutzzone ist das Erstellen von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen, wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten, sowie Aufwertungsmassnahmen zu Gunsten von Natur- und Landschaftsschutz.

³ Die Bachuferstreifen von je 6 m Breite ab Gewässerparzelle sind naturnah zu belassen oder im Rahmen von baulichen Veränderungen in einen solchen Zustand zurückzuführen. Ausserhalb des 6 m breiten Bachuferstreifens ab Gewässerparzelle sind Hausgärten mit folgenden Gestaltungselementen zulässig: Einfriedungen bis 1.2 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe; Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche, künstlerische Plastiken. Vorbehalten bleiben die Abstände und zulässigen Nutzungen gemäss kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung.

§ 20 Hochwassergefahrenzone

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

Hochwassergefahrenzone

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 umweltge-

fährdende 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.~~ dass § 36c BauV eingehalten ist.

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.

§ 21 Oberflächenwasserschutz

Oberflächenwasserschutz

~~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.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 22 Landwirtschaftszone

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

Landwirtschaftszone

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

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

§ 23 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 gut in die Landschaft einzufügen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Speziallandwirtschaftszone

§ 24 Speziallandwirtschaftszone Rigacher/Unterzelg

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

² In der Speziallandwirtschaftszone Rigacher/Unterzelg sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 23 Bauten in der Landwirtschaftszone

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.4 Schutzzonen

§ 25 Naturschutzzone im Kulturland

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvollen Objekten.

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der markierten Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der dafür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Aktivitäten und das Laufenlassen von Hunden, ebenso das Pflücken, Ausgraben oder

Zerstören wildwachsender Pflanzen, das Töten, Verletzen, Fangen oder Stören von wildlebenden Tieren.

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

⁵ Ausnahmen davon sind:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen

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

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung, keine Weidung und keine Mähgutaufbereiter. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Das Schnittgut ist zu entfernen.
Feuchtgebiete: Streuwiese	Türkis	Riedwiese/Flachmoor	Keine Düngung, Beweidung und Pflanzenbehandlungsmittel. Streuschnitt max. 1x jährlich, mindestens 1x pro 3 Jahre. Frühester Termin 1. Schnitt: 1. September. Für Flächen mit einer schriftlichen Nutzungs- oder Schutzvereinbarung mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz gelten die darin festgelegten Nutzungszeitpunkte. Das Schnittgut ist abzuführen. Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen).
Waldwiese	Schraffur Hellgrün (breit)	Artenreiche Waldwiese	Keine Düngung Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Abführen des Schnittgutes ist obligatorisch. Bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide nutzbar; frühestens ab 1. September bis

			<i>spätestens 30. November, sofern nicht etwas anderes vereinbart Förderung der Orchideen Keine Wiederaufforstung möglich</i>
--	--	--	---

§ 26 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone
Wald

- ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.
- ² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände in der Regel mit standortheimischen Baumarten und nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, das heisst kleiner als 20 ha (betrifft vor allem Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

Zone	Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldreservat	Schraffur Gelb	Naturwaldreservat (52 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung (Holznutzungsverzicht)
Altholzinsel	Schraffur Orange	Altholzinsel "Hirzel", "Weidhölzli" und "Bärenmoos" (Nordzipfel)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung (Holznutzungsverzicht)
Naturschutzzone im Wald	Schraffur Hellgrün	Naturwaldgemässe Bestockung (Grundlage: "Umsetzung des naturnahen Waldbaus im Kanton Aargau, Haltung des kantonalen Forstdienstes", 3.8.2012)	Erhalt und Förderung der standortheimischen Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) mit einem Anteil von mindestens 80 % und einem maximalen Anteil an Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) von 5%. In seltenen Waldgesellschaften gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kapitel 5.2 werden nur standortstheimische Baumarten gefördert.

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 27 Landschaftsschutzzone

Landschafts-
schutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone oder der Naturschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen

Werten, der vorhandenen biologischen Vielfalt sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. Der Bestand an Einzelbäumen und Hecken soll durch fachgerechte Pflege und Unterhalt erhalten und frühzeitig erneuert oder ersetzt werden.

² Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 23 Landwirtschaftszone oder der entsprechenden Naturschutzzone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) Baumschulen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

⁴ 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.

⁵ 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.

Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. September 2021: Rückweisung von Absatz 6

Freihaltegebiet Hochwasser

§ 28 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 Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.¹

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 ausser im Freihaltegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,

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

- ~~– 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.~~

3.6 Schutzobjekte

§ 29 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang E aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten und frühzeitig zu erneuern oder zu ersetzen. Sie sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert.

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz und Gebüschgruppen mit Pufferstreifen	hellgrüne Signatur Pufferstreifen 3 m breit um die Hecken	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – vielfältiger Übergangsreich Wald-Kulturland	– Struktur erhalten und fördern – Artenzusammensetzung verbessern – periodisch zurückschneiden/verjüngen – Schnittgut zu Asthaufen und anderen Kleinstrukturen aufschichten – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens – keine Siloballen entlang der Hecke lagern
Geschützter Waldrand	schräffelt	– Artenreichtum	– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – keine vorgelagerte Aufforstung – einen vorgelagerten artenreichen Krautsaum von 5 bis

			10m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
<i>Naturobjekte</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Einzelbäume</i>	<i>grüner Punkt</i>	– siedlungs-/landschaftsprägendes Natur-element – Kulturrelikt	– fachkundige Pflege auf lange Lebensdauer – freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen oder frühzeitig Ersatz pflanzen
<i>Weiher</i>	<i>blaue Fläche</i>	– Laichgebiet, Brutbiotop	kein Einfangen und Aussetzen von Tieren und Pflanzen
<i>Aussichtspunkt</i>	<i>Symbol</i>	– Aussicht auf Dorfkern freihalten	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

§ 30 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

¹ Es besteht ein Bauinventar (die Objekte sind im Anhang B zur BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt aufgeführt bzw. gekennzeichnet), in dem aufgrund einer ersten, rein fachlichen Prüfung die kommunal schutzwürdigen Bauten und die jeweiligen Schutzziele aufgeführt sind. Der Gemeinderat kann das Inventar durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. Das Inventar ist nicht grundeigentümerverbindlich.

² Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute, welche im Bauinventar aufgeführt ist, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen ist und bestimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen.

³ Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass die Erhaltung der Baute als herausragende oder einzigartige Zeugnisse ihrer Zeit im Interesse der Öffentlichkeit liegt und von kommunaler Bedeutung ist sowie der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung mit der Eigentümerschaft lässt der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nut-

zungsbeschränkungen erstellen. Der Gemeinderat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar nicht beeinträchtigt. Der Gemeinderat kann die Kosten des Fachgutachtens der Eigentümerschaft auferlegen.

⁵ Will der Gemeinderat von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

⁶ Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen.

⁷ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁸ Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Schutzziele gemäss Inventar tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Bauge such im gleichen Entscheid.

⁹ Der Gemeinderat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar beeinträchtigt werden oder werden könnten. Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

¹⁰ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

<i>Kulturobjekte</i>	§ 31 Kulturobjekte ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
<i>Wiederherstellungspflicht</i>	§ 32 Wiederherstellungspflicht ¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt oder beseitigt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.7 Weitere Zonen gemäss Art 18 RPG

<i>Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft</i>	§ 33 Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft ¹ Die Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft ist für den Betrieb einer gewerblichen Pferdehaltung (Pensionshaltung und Reitunterricht) sowie für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen und basiert auf dem Betriebskonzept "Pferdehaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb Stall am Rietenberg" vom 8. August 2019 und 2. Oktober 2019. Publikumswirksame Grossveranstaltungen sind nicht zulässig. ² Die Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft ist in zwei Bereiche eingeteilt: Im Bereich für Hochbauten sind Stallungen mit Remise, Reithalle, Sattelkammer, Aufenthalts- und Umkleieraum und sanitäre Anlagen zulässig. Die Reithalle darf eine Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Weiter gelten die Bestimmungen für Hochbauten gemäss § 23 Bauten in der Landwirtschaftszone. Die approximative Lage dieser Hochbauten richten sich nach dem Betriebskonzept "Pferdehaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb Stall am Rietenberg" vom 8. August 2019 und 2. Oktober 2019. Ausserhalb des schraffierten Bereichs sind nur Anlagen wie z.B. Allwetterplatz, Round-Pen, Führenanlage, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Weideflächen zulässig. Die approximative Lage dieser Flächen richten sich nach dem Betriebskonzept "Pferdehaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb Stall am Rietenberg" vom 8. August 2019 und 2. Oktober 2019. ³ Die Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Umgebung (Volumen, Materialisierung) einpassen. Sämtliche Bauten und Anlagen sind mittels geeigneter einheimischer Bepflanzung landschaftlich optimal einzugliedern.
--	---

⁴ Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern deren Mitbenützung zu marktüblichen Konditionen gewährt wird. Die Regelungen dazu sind in einem Betriebs- und Nutzungsreglement definiert, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist.

⁵ Sofern der Pferdebetrieb eingestellt wird oder für die neue Reithalle innert 5 Jahre ab Rechtskraft der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Realisierung nicht begonnen wurde, sind sämtliche Bauten und Anlagen aufzuheben (Rückbau), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Nutzungsplanung nicht bewilligt waren. Des Weiteren gelten für die gesamte Spezialzone Rigacher Pferdehaltung und Landwirtschaft wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Gelände ist wieder in den vormaligen Zustand zu überführen und für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Rückführbarkeit zu Fruchtfolgeflächen ist im Baugesuchverfahren für sämtliche Bauten und Anlagen mit einem Bodenschutz- / Rekultivierungskonzept nachzuweisen.

⁶ Im Grundbuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beseitigungsrevers anzumerken.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

§ 34 Grenzabstand an Privatstrassen

*Grenzabstand an
Privatstrassen*

¹ Gegenüber privaten Strassenparzellen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gilt § 19 BauV.

4.2 Nutzungsdichte

§ 35 Ausnutzung von Dach- und Untergeschossen

*Ausnutzung von
Dach- und Unter-
geschossen*

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

§ 36 Nutzungsbonus

Nutzungsbonus

¹ Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 5% der anrechenbaren Geschossflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

² Die unterirdischen Garagen sind so anzuordnen, dass im Bereich der gemeinschaftlichen Freiräumen auch Baumpflanzungen möglich sind.

4.3 Arealüberbauung

§ 37 Arealüberbauung

Arealüberbauung

Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. September 2021: Rückweisung von § 37 Arealüberbauung

4.4 Störmass von Betrieben

~~§ 38 Nicht mässig, stark störende Betriebe~~

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

**Nicht mässig,
stark störende
Betriebe**

~~² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- Dienstleistungs- und Restaurationsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von Restaurants als stark störend.~~

4.5 Verkaufsfläche

~~§ 39 Verkaufsfläche~~

~~¹ Die Berechnung der Verkaufsfläche* richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281.~~

Verkaufsfläche

~~* Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrerschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640 281, Ziff. 5.6).~~

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 40 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

*Im öffentlichen
Interesse liegen-
de Einrichtungen*

*Benennung
und
Strassen-
nummerierung*

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

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

³ ~~Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.~~

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 41 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten oder die Nutzungsziffern überschritten werden.

² Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

§ 42 Baulücken, Bau- und Brandruinen

*Baulücken, Bau-
und Brandruinen*

¹ Baulücken, Bau- und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

5.3 Dachgestaltung und Wohnhygiene

§ 43 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ In allen Bauzonen sind Mansardendächer zulässig. ~~Die Kniestockhöhe beträgt 1.20m.~~

§ 44 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.

*Ausrichtung der
Wohnungen*

§ 45 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

~~¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:~~

*Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume*

~~a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:~~

~~- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m~~

~~- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,30$ m auf mind. 5 m²
Fläche~~

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

~~- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der an-
rechenbaren Bodenfläche reduziert werden.~~

~~b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (Anordnung frei, bzw. innerhalb und
ausserhalb der Wohnung möglich):~~

~~- Abstellraum für 1-Zimmer-Wohnung: mind. 5 m²~~

~~- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich.~~

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

§ 46 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

*Bezug von Woh-
nungen und Ar-
beitsräumen*

5.4 Ausstattung

- Auto- Abstellplätze Anzahl, Gestaltung**
- § 47** Auto- Abstellplätze Anzahl, Gestaltung
- ¹ Es gilt für die Umschreibung der Begriffe und die Bemessung der Anzahl die Norm mit Beilage der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute als Richtlinie.
- Mehrfamilienhäuser**
- ² Bei Mehrfamilienhäusern sind die Pflichtparkplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen soweit die wirtschaftlichen und die hydrogeologischen Verhältnisse zumutbar sind.
- Garagenvorplatz**
- ³ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. Für offene Unterstände ist ein Abstand von 4 m zulässig.
- Velos, Kinderwagen**
- § 48** Velos, Kinderwagen
- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.
- Spielplätze**
- § 49** Spielplätze
- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Die Grösse der Spielplätze und allgemein zugänglichen Freiflächen haben gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können. Teile der Spielplätze sind als gedeckte Anlagen oder mindestens eine Teilfläche ist als beschattete Fläche auszugestalten.
- Öffentlich zugänglicher Raum**
- § 50** Öffentlich zugänglicher Raum
- ¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen, etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 51 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien: *den Kriterien gemäss § 15 c BauV.*

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

6.2 Umgebungsgestaltung

§ 52 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung

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

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

6.3 Umweltschutz

§ 53 Einwirkungen

¹ 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

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 54 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone II bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 55 Zuständigkeiten

Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

² Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu CHF 250'000.- wird an die Bauverwaltung übertragen. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat.

³ Die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten im Delegationsreglement.

7.2 Gebühren

§ 56 Gebühren

Gebühren

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

8. Schluss und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmungen

§ 57 Übergangsbestimmung

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

Übergangsbestimmung

² Die Gebäude mit Substanzschutz im Ortsteil Hilfikon (im Bauzonenplan mit HIK901, HIK902, HIK905, HIK906, HIK907 und HIK909 gekennzeichnet) werden nach § 21 Abs. 1 der ansonsten aufgehobenen BNO Hilfikon, genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002 (siehe Anhang C), beurteilt, solange der Schutz oder sein Umfang vom Gemeinderat nicht von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft in einem Verfahren nach § 30 dieser BNO geändert oder aufgehoben wurde.

Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. September 2021: Rückweisung der Unterschutzstellung des Gebäudes HIK 908

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 58 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

Ortsteil Villmergen

- a. der Bauzonenplan "Dorf" und "Ballygebiet" sowie der Kulturlandplan mit ~~Ausnahme der Spezialzone Unterzelg vom 16.3.1993~~
- b. die Teiländerung "Kreisel" vom 21.5.1996
- c. die Bau- und Nutzungsordnung vom 17.6.1997 ~~mit Ausnahme von § 31~~
- d. die Teiländerung BZP und KLP "Dorf" und "Ballygebiet" vom 17.6.1997
- e. die Teiländerung "Fachmärkte" vom 15.9.1999
- f. die Ergänzung § 19 BNO vom 15.9.1999
- g. die Teiländerung BZP "Wintri" vom 3.9.2003
- h. die Teiländerung BZP "Geissmatt" vom 3.9.2003
- i. die Teiländerung BZP "Seniorenzentrum Obere Mühle" vom 3.9.2003
- j. die Ergänzung §§ 17, 20, 21 BNO vom 3.9.2003
- k. die Teiländerung BZP "Bally Areal" vom 3.3.2004

- l. die Teiländerung BZP und BNO "Winteri" vom 3.3.2004
- m. die Teiländerung BZP "EMS-Dottikon AG" vom 31.3.2004
- n. die Teiländerung BZP "Dambach" vom 30.3.2005
- o. die Teiländerung BZP "Schützenhausstrasse" vom 28.3.2007
- p. die Teiländerung BZP "Eichmatt" vom 16.6.2010

Ortsteil Hilfikon

- q. der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 5.3.2002 mit Ausnahme von § 21 Abs. 1 *
- r. die Teiländerung BZP / KLP und BNO vom 8.4.2009

- * sowie Geb. Nr. 38 in Tabelle gemäss 9. Anhang Gebäude mit Substanzschutz (§ ... 21 Abs. 1)

9. Anhang

A Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
H1	Schloss Hilfikon (1656 mit älterem Kern)	Schlosshügel	21, 23	5312
H2	Schlosskapelle (um 1750)	Schlosshügel	24	5312
H3	Gasthaus zum Elefant (1725)	Schlossstrasse	19	5351
H4	Speicher(1773)	Alte Landstrasse	18	5428
H5	Speicher (1762)	Lindenhof	111	5352
V1	Röm.-kath. Pfarrkirche (1863-66)	Kirchgasse	92	2360
V2	Kaplanei Unserer Lieben Frau (1551, 17.Jh.)	Felsenaustrasse 2	237	2105
V3	Nothelferkapelle (1697)	Kirchgasse	95	2360
V4	Haus zur Arche (ehem. Vogts- haus) (1693)	Himmelrych 28	17	2231
V6	Bauernhaus(1763)	Halde 2	306	2005
V7	Wappenrelief (1685)	Schulhausstrasse 8	238	2089
V8	Kochhaus (1629)	Halde 4 Halde 4 A	308 1586	2008 4203
V9	Schuhfabrik Bally, Hauptge- bäude (1909-10)	Bahnhofstrasse 66	419	2553

B Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung gemäss § 30 BNO

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
VIM904	Gasthaus zum Rössli (frühes 19 Jh.)	Schulhausstrasse 8	238	2089
VIM905	Röm.-kath. Pfarrhaus, (1896)	Kirchgasse 5	93	2360
VIM906	Bauernhaus (17./18.Jh.)	Chaibengasse 5	83 A	2327
		Chaibengasse 7	83 B	2328
		Chaibengasse 9	83 C	2329
VIM907	Wohnhaus (kurz nach 1850)	Mitteldorfstrasse 35	177	2056
VIM908	Wohnhaus (kurz nach 1850)	Kirchmattweg 8	173	2949
VIM909	Restaurant Landhaus (1824)	Wohlerstrasse 1	101	2942
VIM910	Wohnhaus (um 1830/50)	Mitteldorfstrasse 12, 14	98	2278
VIM911	Geschäftshaus, Fabrikgebäude (1872)	Löwenplatz 12	76	2520
VIM919	Bauernhaus (18. Jh.)	Büttikerstrasse 7	12	2430
VIM921	Wohnhaus Farngut, mit Scheune (um 1830)	Bodenackerweg 14	157, 156	3006
VIM922	Wohnhaus (um 1800)	Bodenackerweg 18	160	3006
VIM924	Wohnhaus (um 1830/40)	Unterdorfstrasse 29	346	1925
VIM925	Wohnhaus, ehem. Speicher (1556, 1803)	Offiziersgasse 2	284	1947
VIM926	Doppelwohnhaus, (1791)	Schwarzthalenstrasse 4	322 A	1990
		Geislerain 6	322 B	1989
VIM927	Mehrfachbauernhaus (17./18. Jh.)	Geislerain 5	305C	2383
		Geislerain 7	305B	2382
		Geislerain 9	305A	2381
VIM935	Wohnhaus (19. Jh.)	Weingasse 101	33	2628
VIM936	Wohnhaus (um 1850)	Unterdorfstrasse 17	267	3025
VIM937	Wohnhaus, ehem. Fabrikge- bäude (spätes 19. Jh.)	Mitteldorfstrasse 10	---	2278
VIM938	Wohn- und Geschäftshaus (1898)	Kirchmattweg 2, 4	172	2950
VIM939	Wohnhaus (1909)	Ballyweg 1	426	2556
VIM940	Wohnhaus, Villa (1922)	Hembrunnstrasse 20	515	3208
VIM941	Bogenbrücke	bei Büttikerstrasse 7	---	2430
HIK903	Stallscheune (19 Jh.)	Dorfstrasse	8	188

C Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 57 Abs. 2 BNO

Bestimmungen gemäss § 21 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hilfikon, genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002 für die Gebäude unter Substanzschutz:

§ 21 Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 21 Abs. 1 BNO Hilfikon

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.-Nr.
HIK901	Wohnhaus (1838)	Schulstrasse 1	1	5339
HIK902	Wasch- und Brennhaus (um 1850)	bei Schulstrasse 1	3	5183
HIK905	Wohnhaus (um 1800)	Alte Landstrasse 12	12	5187
HIK906	Wohnhaus (1901)	Weingasse 49	49	5398
HIK907	Kleinbauernhaus "Klösterli" (1779; mit älteren Teilen)	Sandbühlstrasse 40	40	5256
HIK909	Transformatoren-station (um 1905)	Alte Landstrasse	59	5351

Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. September 2021: Rückweisung der Unterschutzstellung des Gebäudes HIK 908

D Kulturobjekte gemäss § 31 BNO

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Parz.-Nr.
VIM929	Inscripftafel der Kaplanei St. Michael, (1666)	Kirchgasse 3	2106
VIM930	Pranger, Schandpfahl (17./18. Jh.)	Mitteldorfstrasse	2502
VIM931 B	Wegkreuz mit Brunnen	bei Unterdorfstrasse 29	1930
VIM931 C	Wegkreuz (1692)	Oberdorfstrasse / Büttikerstrasse	2888
VIM931 D	Wegkreuz (1758)	Wohlerstrasse	3006
VIM931 E	Wegkreuz (1710)	Oberzelgstrasse / Klappergasse	2376
VIM931 F	Wegkreuz (1756)	Alte Landstrasse	2629
VIM931G	Wegkreuz (18. Jh.)	Hembrunnstrasse	3213
VIM932 A	Bildstock (1599)	bei Unterzelgstrasse 21	3432
VIM932B	Bildstock (1618)	Chaibengasse	2332
VIM933	Brunnen (1776)	Klappergasse	1940
VIM934 A	Grenzstein (1596)	Hendschikerfeld	
VIM934 B	Grenzstein (1598)	Langelenstrasse	3185
VIM934 D	Grenzstein (1598)	Oberzelg, Radweg	520
VIM934 E	Grenzstein (1596)	Chächbe	542 2428
VIM934F	Grenzstein (1598)	Schleupfi am Triebach	2422
VIM934 G	Grenzstein (1598)	Seengerhau, Wurzelweg	2427
VIM934 H	Grenzstein (1598)	Tannwald, östlich Tanzplatz	2427
VIM934 I	Grenzstein (1598)	Leilöcher	2427
VIM934 J	Grenzstein (1598)	östlich Leilöcher	2515
VIM934 K	Grenzstein	Auhöhe "Wide"	2427
VIM934 L	Grenzstein (1868)	Widen	2515
HIK910 A	Brunnen (1758)	bei Schulstrasse 1	339
HIK910 B	Brunnen	bei Poststrasse 133	310
HIK910 C	Sodbrunnen	bei Weingasse 49	398
HIK911 A	Wegkreuz (1792)	bei Poststrasse 28	179
HIK913 A	Grenzstein (1598)	Oberberg	5270
HIK913 B	Grenzstein (1598)	Berghölzli, Seemlenwald	5289
HIK913 C	Grenzstein (1598)	Seemlen	5218
HIK913 D	Grenzstein (1599)	Hasel, Ey	5018

E Naturobjekte gemäss § 29 BNO

Nr. im Inventar	Objekt	Bauzonen- / Kulturlandplan
3.01	Einzelbaum	KLP
3.02	Einzelbaum	KLP
3.03	Einzelbaum	KLP
3.04	Einzelbaum	KLP
3.05	Einzelbaum	KLP
3.06	Einzelbaum	KLP
3.07	Einzelbaum	KLP
3.08	Einzelbaum	BZP
3.09	Einzelbaum	BZP
3.10	Einzelbaum	BZP
3.11	Einzelbaum	BZP
3.12	Einzelbaum	BZP
3.13	Einzelbaum	KLP
3.14	Einzelbaum	KLP
3.15	Einzelbaum	BZP
3.16	Einzelbaum	KLP
3.17	Einzelbaum	KLP
3.19	Einzelbaum	KLP
3.20	Einzelbaum	KLP
3.21	Einzelbaum	BZP
3.22	Einzelbaum	KLP
3.23	Hecke	KLP
3.24	Hecke	KLP
3.25	Hecke	KLP
3.26	Hecke	KLP
3.27	Hecke	KLP
3.28	Hecke	KLP
3.29	Hecke	KLP
3.30	Hecke	KLP
3.31	Hecke	KLP
3.32	Hecke	BZP/KLP
3.33	Hecke	BZP
3.34	Hecke	KLP
3.35	Hecke	BZP
3.36	Hecke	KLP
3.37	Hecke	KLP
3.38	Hecke	BZP
3.39	Hecke	BZP
3.41	Hecke	KLP
3.42	Hecke	BZP
3.44	Hecke	BZP/KLP
3.45	Hecke	KLP
3.46	Hecke	BZP
3.47	Hecke	KLP
3.48	Hecke	KLP
3.49	Hecke	BZP/KLP

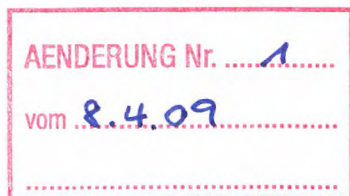
Nr. im Inventar	Objekt	Bauzonen- / Kulturlandplan
3.50	Hecke	BZP
3.51	Hecke	BZP
3.52	Hecke	KLP
3.53	Hecke	BZP
3.54	Hecke	KLP
3.55	Hecke	BZP
3.56	Hecke	KLP
3.57	Hecke	KLP
3.58	Hecke	KLP
3.59	Hecke	KLP
3.60	Hecke	KLP
3.61	Hecke	KLP
3.62	Hecke	KLP
3.63	Hecke	KLP
3.64	Hecke	KLP
3.65	Hecke	KLP
3.66	Hecke	KLP
3.67	Hecke	KLP
3.68	Hecke	KLP
3.69	Hecke	KLP
3.70	Hecke	KLP
3.71	Hecke	BZP
3.72	Hecke	KLP
3.73	Hecke	KLP
3.74	Hecke	KLP
3.75	Hecke	BZP/KLP
3.76	Hecke	KLP
3.77	Hecke	KLP
3.78	Hecke	KLP
3.80	Hecke	KLP



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar



Öffentliche Auflage vom: 18. Dezember 2000 bis: 18. Januar 2001
Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 15. Juni 2001

Der Gemeindeammann:

Lütolf Ulrich

Die Gemeindeschreiberin:

Wagner Franziska

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 5. März 2002

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

August 2001

§ ... 21

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

9. Anhang

Gebäude mit Substanzschutz (§ ...21 Abs. 1)

Geb. Nr.	Parz. Nr.	Adresse	Eigentümer	Gebäudeart
38	262	Sandbüelstr. 38	Iris Schultheiss- Schellenberg	Bauernhaus