

Teilrevision Nutzungsplanung «Festlegung der Gewässerräume»

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 16.08.2021 bis: 14.09.2021

Vorprüfungsbericht vom: 21.05.2021

Öffentliche Auflage vom: 16.08.2021 bis: 14.09.2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung 09.06.2022

Der Gemeindeammann:



Adrian Hitz



Der Gemeindeschreiber:



Stephan Abegg

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000328 vom 22. März 2023

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 14. Mai 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Exemplar für die Genehmigung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Exemplar für Genehmigung



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkung vom: 28. April 2016 bis 30. Mai 2016

Vorprüfungsbericht vom: 8. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom: 8. Juni bis 9. Juli 2018

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am: 29. November 2018

Frau Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000218 vom: 6. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 20. Mai 2019

metron

Abteilung Raumentwicklung BVU

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

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2. Raumplanung	6
§ 3 Optimale Baulandausnutzung	6
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	6
§ 5 Sondernutzungsplanung	6
§ 6 Perimeter "Landstrasse"	7
§ 7 Weitere Planungsinstrumente	8
3. Zonenvorschriften	9
3.1 Bauzonen	9
§ 8 Bauzonen	9
§ 9 Dorfzone (D)	10
§ 10 Zentrumszone (Z)	11
§ 11 Einfamilienhauszone (E)	12
§ 12 Wohnzonen (W2, WS2, W3)	12
§ 13 Erneuerungszone (EN)	13
§ 14 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3)	13
§ 15 Wohn- und Arbeitszone "Stoppel" (WAS)	14
§ 16 Arbeitszone I (AI)	15
§ 16a Arbeitszone I "Siggenthal-Station" (AI S)	15
§ 17 Arbeitszone II (AII)	16
§ 18 Spezialzone "Kieswerk"	16
§ 19 Parkierungszone (P)	16
§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeBA S)	17
§ 21 Grünzone (G)	18
§ 22 Hochwassergefahrenzonen	18
§ 23 Oberflächenwasserschutz	19
3.2 Landwirtschaftszone	20
§ 24 Landwirtschaftszone	20
§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone	20
§ 26 Speziallandwirtschaftszone	20
3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte	21
§ 27 Naturschutzzone	21
§ 28 Naturschutzzone Wald	22

3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	23
	§ 29 Landschaftsschutzzonen.....	23
	§ 30 Freihaltegebiet Hochwasser.....	23
3.5	Schutzobjekte.....	25
	§ 31 Naturobjekte.....	25
	§ 32 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz.....	26
	§ 33 Kulturobjekte.....	27
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	27
	§ 34 Lagerzone.....	27
	§ 35 Weilerzone.....	27
4.	Definitionen	29
	§ 36 Ausnützung.....	29
	§ 37 Geschlossene Bauweise.....	29
	§ 38 Gewerbe.....	30
	§ 39 Nettoladenfläche.....	30
	§ 40 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	30
	§ 41 Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen.....	30
	§ 42 Abgrabungen.....	31
	§ 43 Arealüberbauungen.....	31
5.	Bauvorschriften.....	32
5.1	Technische Bauvorschriften.....	32
	§ 44 Allgemeine Anforderungen.....	32
	§ 45 Energiesparmassnahmen.....	32
	§ 46 Ausrichtung der Wohnungen.....	32
	§ 47 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	32
	§ 48 Velos, Kinderwagen.....	33
	§ 49 Spiel- und Begegnungsplätze.....	33
	§ 50 Containerplätze.....	33
5.2	Parkierung.....	33
	§ 51 Anordnung von Parkfeldern.....	33
	§ 52 Begrenzung und Bewirtschaftung von Parkfeldern.....	34
	§ 53 Autoreduziertes Wohnen.....	34
	§ 54 Anforderungen Mobilitätskonzept.....	35
	§ 55 Ersatzabgaben.....	35
6.	Schutzvorschriften.....	36
	§ 56 Allgemeine Anforderungen.....	36
	§ 57 Aussenraumgestaltung.....	36

§ 58	Materialablagerungen	37
7.	Vollzug und Verfahren	38
§ 59	Zuständigkeit.....	38
§ 60	Gebühren	38
§ 61	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	38
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	39
§ 62	Übergangsbestimmung	39
§ 63	Aufhebung bisherigen Rechts	39
9.	Anhang.....	40
	<i>Anhang I - Zielvorgaben für Gestaltungspläne und Strukturmerkmale</i>	
	<i>gemäss §§ 5 Abs. 2 und 13 Abs. 4 BNO.....</i>	<i>40</i>
	<i>Anhang II - Liste der Schutzobjekte</i>	<i>42</i>
	<i>Anhang III - Parkfeldangebot.....</i>	<i>50</i>
	<i>Anhang IV - Autoreduziertes Wohnen.....</i>	<i>51</i>
	<i>Anhang V - Teilbereiche Wohn- und Arbeitszone Stroppel</i>	
	<i>gemäss § 15 Abs. 5 BNO.....</i>	<i>52</i>
	<i>Anhang VI - Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne</i>	<i>53</i>

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- 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 bleiben vorbehalten.

***Übergeordnetes
Recht***

2. Raumplanung

§ 3 Optimale Baulandausnutzung

Optimale Baulandausnutzung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und Siedlungserneuerung

¹ Der Gemeinderat kann zusammen mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

§ 5 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 einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO.

³ Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können für Teilgebiete je eigene Erschliessungs- oder Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben auch bei etappierter Planung erreicht werden können.

⁴ Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept ausarbeiten zu lassen. Die Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

⁵ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

⁶ Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen können ohne Erschliessungs- oder Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO nicht widersprechen.

§ 6 Perimeter "Landstrasse"

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen der Umstrukturierung und Verdichtung der Grundstücke entlang der Landstrasse.

*Perimeter
"Landstrasse"*

² Es gelten die jeweiligen Zonenvorschriften.

³ Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen. Voraussetzungen für die Abweichungen sind

- a) eine parzellenübergreifende Planung
- b) Adressbildung und Fassung des Strassenraums gegenüber Landstrasse
- c) attraktiver Fussgängerbereich
- d) eine gemeinsame Autoabstellanlage.

⁴ Für Neubauten, welche die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllen, kann der Gemeinderat die geschlossene Bauweise und bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen.

⁵ Der Gemeinderat beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllt sind. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁶ Im Perimeter "Landstrasse" sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar.

⁷ Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht über das Mass gemäss Abs. 4 erhöht werden.

**Weitere Planungs-
instrumente****§ 7 Weitere Planungsinstrumente**

¹ Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Leitbilder, Richtpläne, Inventare, Grundlagenpläne und Konzepte.

² Die Leitbilder, Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind für die Beurteilung von Planungen beizuziehen.

³ Richtpläne und Konzepte zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung bestimmter Areale, Gebiete oder Quartiere auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie usw.

⁴ Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und beschlossen. Sie sind bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen als Grundlage für die Sondernutzungsplanungen.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzonen	Signatur	Anzahl Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Dorfzone	D (braun)	2	-	4 m		III	§ 9
Zentrumszone	Z (hellbraun)	4	18 m	4 m	12 m	II	§ 10
Einfamilienhauszone	E (hellgelb)	2	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone	W2 (gelb)	2	11 m	4 m	8 m	II	§ 12
Wohnzone	WS2 (gelb mit Raster)	2	11 m	4 m	4 m	II	§ 12
Wohnzone	W3 (orange)	3	14 m	4 m	12 m	II	§ 12
Erneuerungszone	EN (rot)	gemäss § 13				II	§ 13
Wohn- und Arbeitszone	WA2 (gelb/violett schraffiert)	2	12 m	4 m	8 m ^a	III	§ 14
Wohn- und Arbeitszone	WA3 (orange/violett schraffiert)	3	15 m	4 m	8 m ^a	III	§ 14
Wohn- und Arbeitszone "Stoppel"	WAS sand/violett schraffiert)	2	gemäss § 15			III	§ 15
Arbeitszone I	A I (violett)	-	13 m	4 m		III	§ 16
Arbeitszone I "Siggenthal-Station"	A I S (violett/ schraffiert)	gemäss § 16a				III	§ 16a
Arbeitszone II	A II (blau)	gemäss § 17				IV	§ 17
Spezialzone "Kieswerk"	KS (dunkel-violett)	gemäss § 18				IV	§ 18
Parkierungszone	P (hellgrau)	gemäss § 19		4 m		III	§ 19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA (grau)	gemäss § 20				II	§ 20
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Sportplatz"	OeBA S (grau/ schwarz schraffiert)	gemäss § 20				III	§ 20
Grünzone	G (grün)	-	-	-	-	-	§ 21

^a nur für Wohnbauten

² In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In der Dorfzone, der Zentrumszone und in den Wohn- und Arbeitszonen ist die Erdgeschosshöhe unter Einhaltung der Gesamthöhe frei wählbar.

§ 9 Dorfzone (D)

Dorfzone (D)

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und Pflege der erhaltenswerten alten Dorfteile Untersiggingen und Obersiggingen. Sie ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft bestimmt.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen 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 der bestehenden Überbauung und Umgebung. Er regelt die Details (z. B. Stellung der Bauten, Dach- bzw. Fassadengestaltung) mittels Gestaltungsplänen.

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 der Dachlandschaft ist unter Einbezug aller Dachauf- und einbauten durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung zu erhalten.

⁷ Die in der kantonalen Bauverordnung (BauV) aufgeführten, bewilligungsfreien Bauten und Anlagen unterstehen in der Dorfzone der Bewilligungs-

pflicht. Bewilligungspflichtig sind zudem Fassadenrenovationen, Neueindeckungen von Dächern und die Erneuerung von Türen und Fenstern.

§ 10 Zentrumszone (Z)

¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortszentrums von Untersiggenthal. Es gelten dabei folgende Ziele und Vorgaben:

Zentrumszone (Z)

- a) Bauten, Freiräume und Nutzungen haben zur Aufwertung des Ortszentrums beizutragen.
- b) Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den Strassenraum konzeptionell zu berücksichtigen. Der Strassenraum reicht von Fassade zu Fassade.
- c) Öffentliche Fusswegverbindungen und Grünräume haben die Durchlässigkeit des Zentrums und seine Anbindung an die angrenzenden Quartiere sicherzustellen.
- d) Publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen sind hauptsächlich entlang der Landstrasse und im Erdgeschoss anzusiedeln.

² Die Zentrumszone ist für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Verkaufsgeschäfte bestimmt.

³ Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind zwei Standorte mit je maximal 1'500 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Mit dem Baugesuch ist pro Standort ein Mobilitätskonzept gemäss § 54 BNO einzureichen.

⁴ Für den bestehenden Gärtnereibetrieb dürfen Verkaufsflächen für Gärtnereinutzungen bis maximal 8'000 m² Nettoladenfläche angelegt werden.

⁵ Für die übrigen Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m².

⁶ Die jeweils proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu ermittelnden Anteile an den Nettoladenflächen können durch Dienstbarkeitsvertrag innerhalb der Zentrumszone verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁷ Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Abs. 1 mittels Konkurrenzverfahren (z. B. Ideen-/Projektwettbewerbe, Studienaufträge) und Gestaltungsplanungen um.

⁸ Werden die Ziele und Vorgaben gemäss Abs. 1 von den Grundeigentümern mit dem Bauprojekt erfüllt, kann der Gemeinderat auf das Konkurrenzverfahren und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. Wird auf ein Konkurrenzverfahren oder einen Gestaltungsplan verzichtet, ist in einer Stellungnahme zwingend nachzuweisen, dass das Bauprojekt die Ziele und Vorgaben gemäss Abs. 1 erfüllt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁹ Der Gemeinderat kann für die qualitative Beurteilung von Planungen, Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium einsetzen.

§ 11 Einfamilienhauszone (E)

Einfamilienhauszone (E)

¹ Die Einfamilienhauszone E dient dem reinen Wohnungsbau. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

² Die Einfamilienhauszone E ist nur für freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Pro Einfamilienhaus ist eine zusätzliche Wohnung mit maximal 3½ Zimmer zulässig (Einliegerwohnung).

§ 12 Wohnzonen (W2, WS2, W3)

Wohnzonen (W2, WS2, W3)

¹ Die Wohnzonen W2, WS2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft sind zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis fünf Wohnungen bestimmt. Auf dem in der Wohnzone W2 befindlichen Teil der Parzelle Nr. 201 im Gebiet "Mülisack" dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

³ Die Wohnzone Steilhang WS2 ist für Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser bestimmt. Das Hö-

henniveau des Höhenweges darf nur durch einzelne Gebäudeteile (z. B. Treppenanlagen) bzw. technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Lüftungen) überragt werden. Der freie Ausblick vom Höhenweg darf durch Einfriedungen, Mauern und andere Anlagen, die den freien Ausblick behindern können, nicht beeinträchtigt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

§ 13 Erneuerungszone (EN)

¹ Die Erneuerungszone dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Arealüberbauungen.

**Erneuerungszone
(EN)**

² Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 12 Abs. 1 BNO. Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

³ Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Überbauung (Bauweise, Bauweise, Gestaltung der Bauten, Freiraum, Erschliessung, Etappierung etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan sind die Strukturmerkmale gemäss Anhang I BNO zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

⁵ Die bestehende anrechenbare Geschossfläche (aGF) und die bestehenden Geschosshöhen gelten als Richtwerte für Planungen und Bauprojekte. Liegt ein besonders gutes Ergebnis vor, kann der Gemeinderat eine Erhöhung der aGF um maximal 15% bewilligen.

§ 14 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.

**Wohn- und
Arbeitszonen
(WA2, WA3)**

² Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass von den Gewerbebetrieben möglichst wenige Emissionen auf die Wohnungen einwirken.

§ 15 Wohn- und Arbeitszone "Stoppel" (WAS)

**Wohn- und
Arbeitszone
"Stoppel"
(WAS)**

¹ Die Wohn- und Arbeitszone "Stoppel" WAS dient der sanften Weiterentwicklung des Ortsteils "Stoppel" an landschaftlich sensibler Lage.

² Die Wohn- und Arbeitszone "Stoppel" ist für Wohnen, Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

³ In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.

⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten der Überbauung (Neubauten, Freiraum, Erschliessung, Etappierung etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

⁵ Für den Gestaltungsplan gelten folgende Richtwerte:

	Gesamtareal	Teilbereich I	Teilbereich II	Teilbereich III	Teilbereich IV
Überbauungsziffer (ÜZ)	0.42	0.18	0.20	0.50	0.80
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	18'000 m ²	detaillierte Festlegung im Gestaltungsplan			
Vollgeschosszahl für Neubauten	2	detaillierte Festlegung im Gestaltungsplan			
Wohnflächenanteil in %	60	100	100	60	55

Abgrenzung Teilbereiche gemäss Situationsplan im Anhang V BNO

⁶ Die Richtwerte sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens mit der Gemeinde und dem Kanton zu verifizieren und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Verkehrs und der Denkmalpflege festzulegen. Übertragungen von Geschossflächen und Wohnanteilen von einem Teilbereich in den anderen sind im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

⁷ Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist ein Mobilitätskonzept nach § 55 BNO zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie der Ortsteil "Stroppel" nachhaltig erschlossen werden kann. Die Massnahmen des Mobilitätskonzepts sind im Gestaltungsplan festzulegen.

⁸ Im Rahmen des Gestaltungsplans legt der Gemeinderat für die kommunalen Schutzobjekte (vgl. § 32 BNO) den denkmalpflegerischen Schutzzumfang, die denkmalpflegerischen Zielsetzungen und die denkmalpflegerischen Veränderungspotenziale fest.

§ 16 Arbeitszone I (AI)

¹ Die Arbeitszone AI ist für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Reine Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig.

Arbeitszone I (AI)

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

³ Sofern keine Baulinie besteht, ist gegenüber Wohnzonen ab Zonenrand ein Abstand von 8 m einzuhalten.

§ 16a Arbeitszone I "Siggenthal-Station" (AI S)

¹ Die Arbeitszone AI S ist für mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte und Restaurationsbetriebe bestimmt.

*Arbeitszone I
"Siggenthal-Station" (AI S)*

² Für die Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche im Maximum 1'300 m². Davon stehen maximal 100 m² als Aussenverkaufsfläche zur Verfügung.

³ Für Restaurationsbetriebe (kombiniert mit einer Mall) steht eine zusätzliche Fläche von maximal 500 m² zur Verfügung.

⁴ In der Arbeitszone AI S ist eine hochwertige Bahnhofsgelandsentwicklung anzustreben. Bei der Umstrukturierung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) Schaffung eines grosszügigen Vorplatzes zur Adressbildung,
- b) Aufwertung des Aussenraums,

c) sorgfältige und rationelle Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer.

⁵ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept nach § 54 BNO zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die Arbeitszone AI S nachhaltig erschlossen werden kann. Das Mobilitätskonzept hat eine reduzierte Anzahl Parkfelder und eine monetäre Bewirtschaftung derselben vorzusehen.

§ 17 Arbeitszone II (All)

Arbeitszone (All)

¹ Die Arbeitszone All ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

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

³ Die Gebäudelänge und -höhe, die Gebäudeabstände sowie die Abstände zu den Zonengrenzen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Landschaft und des Orts- und Quartierbildes sowie der betrieblichen Anforderungen aufgrund einer Gesamtkonzeption festgelegt.

§ 18 Spezialzone "Kieswerk"

*Spezialzone
"Kieswerk" (KS)*

¹ Die Spezialzone „Kieswerk“ ist für die Lagerung und Aufbereitung von Kies und Sand sowie nachfolgende Betriebe der Kiesverarbeitung bestimmt. Der Gemeinderat kann für die offene Materiallagerung maximale Schütt- oder Stapelhöhen festlegen.

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

§ 19 Parkierungszone (P)

*Parkierungszone
(P)*

¹ Die Parkierungszone P ist ausschliesslich für die Erstellung von Parkierungsanlagen für Personenwagen bestimmt.

² Es sind maximal 4 Geschosse zulässig. Die Gesamthöhe der Gebäude, inkl. die erforderliche Abdeckung über dem obersten Geschoss, darf die Höhenkote von 345.00 m ü. M. nicht übersteigen.

³ Zu- und Wegfahrt haben ausschliesslich über die Limmatbrücke "Unterau" zu erfolgen. Dies ist bei der Ein- und Ausfahrt mit baulichen Massnahmen sicher zu stellen.

⁴ Der architektonischen Gestaltung sowie der Einfügung in die Landschaft ist volle Aufmerksamkeit zu schenken. Die oberste Parkierungsfläche muss zur Verhinderung der Einsicht vom Höhenweg abgedeckt und örtlich bepflanzt werden. Die Fassade entlang der Austrasse muss aufgelockert gestaltet werden. Die Farbgebung ist bewilligungspflichtig. Darüber sind dem Gemeinderat rechtzeitig die erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

⁵ Die Freiflächen müssen begrünt und mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden. Die ausserhalb des Gebäudes liegenden Parkierungsflächen sind mit geeigneten Bepflanzungen aufzulockern.

⁶ Die etappenweise Realisierung ist zu gewährleisten und die Einfüganforderungen gemäss Abs. 4 gelten für jede Etappe sinngemäss. Mit der Baueingabe der 1. Ausbautappe ist das Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeBA S)

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeBA S)

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

³ Die OeBA S ist für Sportplatznutzungen bestimmt. Im Sondernutzungsplan ist insbesondere sicherzustellen, dass die Flächen südwestlich des Schiffmühlweges generell von Hochbauten und weitestgehend von nicht-demontierbaren Anlageteilen freizuhalten sind; die Bodenflächen dürfen zudem nicht versiegelt werden. In der OeBA S gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 21 Grünzone (G)

Grünzone (G)

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

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

³ Terrainveränderungen (inkl. Ablagerungen) sind verboten.

⁴ Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist zu erhalten und falls erforderlich zu vergrössern.

⁵ Die Hecken sind durch den Grundeigentümer fachgerecht zu pflegen.

§ 22 Hochwassergefahrenzonen

Hochwassergefahrenzonen

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 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 Hochwassers (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 Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

§ 23 Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

**Oberflächen-
wasserschutz**

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

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

3.2 Landwirtschaftszone

§ 24 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt.

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

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

§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Alle Bauten und Anlagen sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftsverträglich sind. Sie müssen sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 Meter.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 26 Speziallandwirtschaftszone

Speziallandwirtschaftszone

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

² In der Speziallandwirtschaftszone "Sandfure" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 25 BNO.

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 27 Naturschutzzone

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

Naturschutzzone

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, Verlassen der Wege, Feuern und Campieren nicht gestattet.

³ Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:

Zone und Signatur	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt,
Magerwiese (gelb)	artenreiche, trockene Magerwiesen (Trockenrasen bis Fromentalwiese)	– ein bis zwei Nutzungen in der Regel ab 15. Juni – nicht Mulchen, keine Düngung
Feuchtstandort (blau)	artenreiche Feucht- bis Nasswiesen mit Gerinnen, Laichgewässern und Gehölzen	– ein Streuschnitt in der Regel ab 1. Sep- tember, sofern die Erhaltung oder Auf- wertung keine weiteren Eingriffe (Früh- schnitt) verlangt

⁴ In den Schutzzonen kann extensive Beweidung ohne Zufütterung je nach Vegetationsentwicklung vom Gemeinderat bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde, siehe § 61 BNO Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen zu erfüllen sind.

Naturschutzzone Wald

§ 28 Naturschutzzone Wald

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

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

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) sind nur standorts-heimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldgemässe Bestockung (N)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremden Baumarten mittelfristig Entfernen

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldreservat (R)	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Lichte Wälder (L)	Erhalt seltener und gefährdeter Arten / Waldgesellschaften und wertvoller Strukturen	Felsen periodisch freiholzen
Feucht- und Nassstandort (W)		Dem vernästen Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung. 1 Streuschnitt in der Regel ab 1. September sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine Eingriffe (Frühschnitt) verlangt

⁵ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Im Privatwald ist für alle forstlichen Massnahmen der Förster beizuziehen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29 Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzonen

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

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang im Bereich des kantonalen Wildtierkorridors behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich sowie Renaturierungen können nur bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und die Schutzziele gemäss Abs. 1 und 2 nicht übermässig beeinträchtigt werden.

§ 30 Freihaltegebiet Hochwasser

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.

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 in der Landschaftsschutzzone ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Abs. 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 31 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates und nur in Ausnahmefällen bei überwiegend öffentlichem Interesse möglich. Es ist ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Naturobjekte

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz, inkl. 3 m Pufferstreifen (grüne Punktlinie)	Arten- und dornreiche Hecken und Feldgehölze	– Pflegeeingriffe selektiv, dem Schutzziel angepasst jährlich höchstens auf 1/3 der Heckenfläche – im Pufferstreifen ist die Verwendung von Dünger, diesen gleichgestellten Erzeugnissen, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zugelassen
Einzelbaum, Baumgruppe (grüner Punkt)	Markante Einzelbäume, Baumgruppen	– Bäume und Baumgruppen erhalten und bei natürlichem Absterben ersetzen
Weiher (blauer Punkt)	Laichgebiet, Brutbiotop	– Verlandung ist periodisch und abschnittsweise im Herbst/Winter durch Entfernen von Röhricht aufzuhalten – Baden, jede Freizeitnutzung, das Einfangen und Aussetzen von Tieren sind nicht zulässig
geschützter Waldrand (rote Punktlinie)	vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	– stufige Waldränder erhalten durch periodische Pflege (im Schnitt ca. alle 7 Jahre)
Findling, geologischer Aufschluss (braunes Dreieck)	Sicht und Zugänglichkeit	– Die Objekte sind periodisch vor dem Überwachsen zu schützen

**Gebäude mit
Substanz- und
Volumenschutz**

§ 32 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

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

² Die 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 werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Ausmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Für Schutzobjekte in der Dorfzone D sind zusätzlich die Bestimmungen der rechtskräftigen Gestaltungspläne zu beachten.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach dem Baugesetz (BauG) einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 33 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang II BNO) sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Kulturobjekte

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan dargestellten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss IVS-Objektblatt und Geländekarte) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 34 Lagerzone

¹ Die Lagerzone „Hinterhard“ ist für die Zwischenlagerung und Verarbeitung von Baustoff-Recycling-Material vorgesehen. Böschungen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs naturnah anzulegen und zu pflegen.

Lagerzone

² Die maximalen Schütt- und Stapelhöhen dürfen eine Höhenkote von 355 m ü. M. nicht übersteigen. Detailbestimmungen zur Art der zulässigen Lagergüter werden im Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

³ Für die Lagerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 35 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers "Steinenbühl" unter Wahrung der prägenden Elemente des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Weilerzone

² Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Bauten sind für das Weilerbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen gemäss § 32 Abs. 2 BNO geschützt. Sie dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden.

³ In den blau bezeichneten Bauten dürfen im Rahmen der Schutzziele gemäss § 32 Abs. 2 BNO bis zu vier Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume sowie ein Garagenplatz pro Wohneinheit in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

⁴ Die charakteristische Umgebungsgestaltung mit den bestehenden Gärten, Bäumen und weitere prägende Elemente sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenbereich sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind, das Weilerbild nicht beeinträchtigen und dem Charakter des Weilers entsprechen. Entsprechende, untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung, wie kleine Mauern, Terrainveränderungen usw., sind zulässig.

⁵ Bei sämtlichen baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen sind die Identität und der Charakter der Bauten und Anlagen, einschliesslich ihrer Umgebung, zu wahren. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen.

⁶ Umnutzungen sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen und Immissionen (Lärm, Geruch) auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen.

⁷ Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

⁸ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Abs. 2 und 3 unterstellen. Der Gestaltungsplan hat den gesamten Weiler zu umfassen und Vorgaben zu folgenden Elementen zu enthalten:

- a) zulässige Nutzung,
- b) Erschliessung,
- c) prägende Firstrichtung, bauliche Gestaltungselemente,
- d) ortstypische Umgebungsgestaltung,
- e) Gestaltung des Strassenraums,
- f) raumwirksame Objekte wie Brunnen, Mauern, Bäume.

4. Definitionen

§ 36 Ausnützung

¹ Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Quartierbild einfügen und eine ansprechende Aussenraumqualität erreicht wird.

Ausnützung

² Es sind der jeweiligen Nutzung entsprechende begrünte Umgebungsflächen sicherzustellen.

³ Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen ab 1'000 m² Grundstücksfläche ist dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

⁴ Der Gemeinderat kann für die in Abs. 1 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen. Die Beurteilung erfolgt anhand der Kriterien in § 56 BNO.

§ 37 Geschlossene Bauweise

¹ Bei geschlossener Bauweise kann ohne Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Geschlossene Bauweise

² Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie (bei Kantons- und Gemeindestrassen).

³ In den Zonen, in denen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, sind die seitlichen Gebäudefassaden so auszugestalten, dass ein späterer Zusammenbau möglich ist und der Brandschutz gewährleistet ist.

⁴ Gegenüber bestehenden Bauten dürfen keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse entstehen.

§ 38 Gewerbe**Gewerbe**

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und kleine Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen ("Rotlichtmilieu" o.ä.), sind nicht zulässig.

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

§ 39 Nettoladenfläche**Nettoladenfläche**

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

§ 40 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten**Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten**

¹ Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten der vorliegenden BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, wenn die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

§ 41 Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen**Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen**

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

² Für Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen gilt ein Strassenabstand von 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, gilt ein Strassenabstand von 0.30 m.

§ 42 Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen in der Regel höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m breit sein (z. B. für Garagen und Erschliessungsanlagen), auch wenn das zulässige Drittel überschritten wird. **Abgrabungen**

§ 43 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WS2, W3, WA2, und WA3 möglich. Die erforderliche Arealfläche beträgt mindestens 2'000 m². **Arealüberbauungen**

² Die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses ist zulässig.

³ In der Zone W2 sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als fünf Wohnungen zulässig.

⁴ Der Grenzabstand muss folgende Minimalwerte einhalten:

	klein	gross
– Bauten bis 2 Geschosse	4 m	8 m
– Bauten ab 3 Geschossen	4 m	12 m

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen ein Schattendiagramm verlangen. Für Schattendiagramme sind die Stichtage 8. Februar und 4. November massgebend.

5. Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 44 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine
Anforderungen*

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 45 Energiesparmassnahmen

*Energiespar-
massnahmen*

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

§ 46 Ausrichtung der Wohnungen

*Ausrichtung der
Wohnungen*

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 47 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

*Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume*

¹ Es gelten nachstehende Masse bei Neubauten:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe	Vollgeschoss	mind. 2.40 m
	Dachgeschoss	mind. 2.40 m auf mind. 5 m ² Fläche
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche	

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum/Schrankfläche in der Wohnung	mind. 1 m ² pro Zimmer
Kellerraum	mind. 6 m ² pro Wohnung

§ 48 Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.

*Velos,
Kinderwagen*

§ 49 Spiel- und Begegnungsplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsplätze im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen. Sie sind in ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.

*Spiel- und Be-
gegnungsplätze*

² Diese Plätze müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche umfassen.

³ Die Bereitstellung von Spielplätzen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Ferner ist eine solche Anordnung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Bei Überbauungen mit Alterswohnungen kann auf Spielplätze verzichtet werden.

§ 50 Containerplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind die notwendigen Abstellflächen für Abfallcontainer auszuweisen.

Containerplätze

5.2 Parkierung

§ 51 Anordnung von Parkfeldern

¹ Garagen und Parkfelder sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Ab 10 Parkfeldern pro Parzelle kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes und der Freiraumgestaltung eine unterirdische Garage mit begrünter Dachfläche verlangen.

*Anordnung von
Parkfeldern*

² Der Garagenvorplatz muss, vom Strassenmark gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen.

³ Die Garagenvorplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliesst. Die Einmündungsradien müssen mindestens 2.0 m betragen.

**Begrenzung und
Bewirtschaftung
von Parkfeldern**

§ 52 Begrenzung und Bewirtschaftung von Parkfeldern

¹ Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

² Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, ist das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden gemäss Anhang III BNO zu ermitteln.

³ Für autoreduziertes Wohnen gelten § 53 BNO und Anhang IV BNO.

⁴ Bei Neuansiedlung von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 54 BNO vorzulegen.

**Autoreduziertes
Wohnen**

§ 53 Autoreduziertes Wohnen

¹ Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen ist gemäss Anhang IV BNO zu ermitteln.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes Wohnen sind:

- a) ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- b) eine periodische Überprüfung der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhänden der Bewilligungsbehörde
- c) die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

§ 54 Anforderungen Mobilitätskonzept**Anforderungen
Mobilitätskonzept**

¹ Mit einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besucher, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.

² Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

³ Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

⁴ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 55 Ersatzabgaben**Ersatzabgaben**

¹ Für nicht erstellte Parkfelder ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem vom Gemeinderat erlassenen Reglement.

6. Schutzvorschriften

Allgemeine Anforderungen

§ 56 Allgemeine Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen.
- b) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten auf Kosten des Baugesuchstellers ein neutrales Fachgutachten einholen.
- c) die Erstellung eines Schattendiagrammes zum Nachweis einer genügenden Besonnung benachbarter Bauten verlangen (Stichtage: 8. Februar / 4. November).
- d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Aussenraumgestaltung

§ 57 Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 58 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen AI, AII, und KS bewilligt werden.

**Material-
ablagerungen**

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 59 Zuständigkeit

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 60 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.

² Für die Erfüllung von Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung kann der Gemeinderat Sicherstellungen verlangen.

§ 61 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Planungsgrundlagen und Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 62 Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Übergangsbestimmung

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten bezüglich Gebäude- und Firsthöhe die Bestimmungen und Definitionen der Allgemeinden Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

§ 63 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 2001 (inkl. Teiländerungen)
- der Bauzonenplan vom 29. November 2001 (inkl. Teiländerungen)
- der Kulturlandplan vom 29. November 2001 (inkl. Teiländerung)
- Gestaltungsplan Naturschutzzone "Ifloe", Situation 1:2'000, vom 4. Dezember 1995
- Gestaltungsplan Naturschutzzone "Breitmoos", Situation 1:2'000, vom 4. Dezember 1995
- Sondernutzungsvorschriften zu den Gestaltungsplänen Naturschutzzone "Ifloe" und "Breitmoos" vom 4. Dezember 1995

9. Anhang

Anhang I - Zielvorgaben für Gestaltungspläne und Strukturmerkmale gemäss §§ 5 Abs. 2 und 13 Abs. 4 BNO:

Gebiet	Zielvorgaben/Strukturmerkmale
Im Bungert	Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur sichergestellt werden. Besonderes Augenmerk ist der Lage des Gebiets am westlichen Ortseingang, der Lärmsituation und der Aufenthaltsqualität entlang der Landstrasse zu schenken.
Steigacher	Sofern im Gebiet Steigacher Gewerbebauten erstellt werden, sind diese entlang der Steigstrasse anzuordnen. Entlang der Sportplatzstrasse sind Wohnbauten vorzusehen; hier ist eine gewerbliche Nutzung, welche über die Möglichkeiten in der Wohnzone W2 hinausgeht, nicht zulässig.
Chrüz	Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung dieser Siedlungslücke. In der nördlichen Hälfte ist eine gemischte Nutzungsstruktur sicherzustellen, die zur Zentrumsbildung beiträgt. Der Strassenraum entlang der Landstrasse ist zu fassen und mit attraktiven Vorzonen auszubilden. Die südliche Gebietshälfte ist ausschliesslich Wohn-nutzungen vorbehalten. Angestrebt wird eine dichte Überbauung, die auf die benachbarten Quartiere Rücksicht nimmt und diese mit der Landstrasse verbindet.
Alte Poststrasse	Mit dem Gestaltungsplan soll die Grundlage für eine dichte, vielfältig genutzte Bebauung an der Kreuzung Landstrasse/alte Poststrasse geschaffen werden, die die Zentrumsbildung ergänzt.
Trotte	Der Gestaltungsplan dient der mittelfristigen Umstrukturierung des Gartnereibetriebs in ein vielfältig genutztes Areal. Bei der Bebauung ist auf die Zentrumsbildung, die Fassung des Strassenraums, die Lärmsituation, die Durchlässigkeit des Areals und den Übergang zu den benachbarten Wohnquartieren zu achten.
Schöneeggstrasse	Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine dichte, gut gestaltete Wohnüberbauung am südlichen Ortseingang. Der Gestaltung des Siedlungslands ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Stroppel	Mit dem Gestaltungsplan sind Baubereiche für Neubauten auszuweisen, die im Einklang stehen mit dem ehemaligen Industrieensemble und der Lage im BLN-Gebiet. Im Planungsverfahren ist zudem eine öffentliche Durchwegung des Areals zu prüfen und, wenn möglich, festzulegen.

Bauhalde	Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Strukturmerkmale zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln: - dichte, zeitgemässe Überbauung mit unterschiedlichen Gesamthöhen - ausgewogenes Verhältnis zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen - vielfältiger Wohnungsmix - Spiel-, Ruhe- und Gemeinschaftsflächen für Bewohner - vielfältige und strukturierte Grünflächen - rationelle Erschliessung mit Sammelgaragen
----------	--

Anhang II - Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Schutz

Nr. im Plan	Nr. Gemeinde	Objekt	Parz.-Nr.
001	4.3.1	Burgruine Freudenau	786

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Naturobjekte gemäss § 31 BNO

Buchsta- be im Plan	Nr. Gemeinde	Objekt	Ort	Parz.-Nr.
a	3.5.1	Baumgruppe	Unt. Hombrig	737
b	3.7.1	Baum	grosser Berg	297
c	3.7.2	2 Bäume	Ennetturgi	3148
d	3.8.1	Natürliche Aufschlüsse, Dolinen	Ibrig	737
e	3.8.4	Geologischer Aufschluss	Hohlgass	738
f	3.8.6	Findling	Bürgle	201
g	3.8.13	Natürliche Aufschlüsse	Oberhalb Rütelstrasse	738
h	3.8.12	Natürliche Aufschlüsse	oberhalb Moos	738
i	3.8.15	Natürliche Aufschlüsse, Findling	auf der Iflue	706
j	3.8.17	Natürliche Aufschlüsse	Müselstr.	373
k	3.8.18	Natürliche Aufschlüsse	Oberhalb Hohflue	738
l	3.8.19	Dolinen	Badweg	737
m	3.10.1	Spez. Blumenstandort	Flue	737
n	2.3.1	Stehendes Gewässer	Bandli / Bürgle	197/198
o	-	Stehendes Gewässer	Bandli / Bürgle	204
p	-	Stehendes Gewässer	Moos	76
q	-	Stehendes Gewässer	Boll	63
r	-	Stehendes Gewässer	Fluerai	737
s	-	Stehendes Gewässer	Steinbruch	1006
t	-	Stehendes Gewässer	Schlattrebe	348
u	3.8.5	Natürlicher Aufschluss	Steinenbühlstrasse	145
v	3.7.2	Einzelbäume (2 Linden)	Höhenweg, Parz.	1320
w	3.8.21	Findlinge	Schulstrasse	1648

Buchsta- be im Plan	Nr. Gemeinde	Objekt	Ort	Parz.-Nr.
			Schulanlage	
x	3.8.22	Natürlicher Aufschluss	Staldenstrasse Parz.	237
y	3.8.20	Natürlicher Aufschluss	Staldenstrasse Parz.	2818
z	3.8.23	Natürlicher Aufschluss	Staldenstrasse Parz.	2818
A	-	Spez. Blumenstandort	Zelglistrasse 40	2457
B	-	Pilzstandort	Flue (Koordinaten: 2660880 / 1262280)	737

B2 Substanzschutzobjekte gemäss § 32 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Strasse	Haus- Nr.	Parz.- Nr.	Geb.- Nr.
19	Wohnhäuser	Dorfstrasse	78a, 78b	2836, 2835, 1699	153, 1560
20	Wohnhäuser	Dorfstrasse	54, 56, 58	1661, 1662, 1663	1682, 1684, 1687
901	Bäuerlicher Vielzweckbau	Kirchweg	4	1572	31
902	Doppelbauernhaus, "Gemeindeschreiberhaus"	Kirchweg	1, 3	1568, 1569, 1570	388, 387, 37
903	Remise mit Holzschopf	Oeliweg, bei Kirchweg 3	2	1570	38
904	Bäuerlicher Vielzweckbau	Oeliweg	5	5	41
905	Bäuerlicher Vielzweckbau	Steinenbühlstrasse	2	1565	46
906	Landwirtschaftliches Nebengebäude	Steinenbühlstrasse	7	1562	48
907	Bäuerlicher Vielzweckbau	Dorfstrasse	14	1575	30
909	Schulhaus	Dorfstrasse	45	1648	263
911	Spritzenhaus mit Schlauchröckneturm	Steinenbühlstrasse		109	204
912	Gasthof zum Löwen	Dorfstrasse	66	1658	136
913	"Löwenscheune"	Dorfstrasse	66	1658	140
914	Speicher beim "Löwen"	Lierenstrasse	41	1658	137
915	Speicher	Lierenstrasse	39	1659	131A, B

Nr. im Plan	Objekt	Strasse	Haus- Nr.	Parz.- Nr.	Geb.- Nr.
916	Wagenschopf beim "Löwen"	Dorfstrasse	67	1638	142
917A	Wagenschopf	Dorfstrasse	77	1115	211
917B	Wagenschopf	Dorfstrasse	77 und 85	1113	322
918	Bäuerlicher Vielzweckbau mit landwirtschaftlichem Nebengebäude	Dorfstrasse	86	1691	156, 157
920	Speicher	Rebbergstrasse		1694	218
921	Bäuerlicher Vielzweckbau	Hinterdorfstrasse	5	1680	112
922	Speicher mit Remise	Hinterdorfstrasse	9	2644	107
923	Wagenschopf mit Speicher	Rebbergstrasse	3f	1706	120
924	Bäuerlicher Vielzweckbau	Mühlewg	7	1117	216
925A	Bahnhof Siggenthal- Würtenlingen, Aufnahmegebäude	Landstrasse	159	762	194
925B	Bahnhof Siggenthal- Würtenlingen, Güterschuppen	Landstrasse	159	762	255
925C	Toilettenhäuschen	Landstrasse	159	762	193
928	Rom.-kath. Kirche Herz Jesu	Dorfstrasse	100	1084	551
929A	Zwirnerei der Nähfaden- fabrik Stroppe	Stroppe	22	2808	185
929B	Kraftwerk der Nähfaden- fabrik Stroppe	Stroppe	32	3243	186
929C	Poliergebäude/Spulerei der Nähfabrik Stroppe	Stroppe	24	2808	184
929D	Alte Färberei/Winderei der Nähfadenfabrik Stroppe	Stroppe	26	2808	183
929E	Neue Färberei der Nähfadenfabrik Stroppe	Stroppe	28, 30	2808	191, 1765 1768
929F	Kesselhaus mit Hochkamin der Nähfadenfabrik Stroppe	Stroppe	25	2808	181
929G	Schreinerei/Magazin der Nähfadenfabrik Stroppe	Stroppe	23	2808	180

Nr. im Plan	Objekt	Strasse	Haus- Nr.	Parz.- Nr.	Geb.- Nr.
929H	Schlosserei/Werkstatt der Nähfadenfabrik Stroppel	Stroppelstrasse	21	2808	179
929I	Ökonomiegebäude der Nähfadenfabrik Stroppel, "Garnhaus"	Stroppelstrasse	19	3104	178
929J	"Meisterhaus" der Nähfadenfabrik Stroppel	Stroppelstrasse	15A, 15B	3104	177
929K	Direktorenvilla der Nähfa- denfabrik Stroppel	Stroppelstrasse	11	3108	268
929L	Angestelltenwohnhaus der Nähfadenfabrik Stroppel	Stroppelstrasse	7	2687	267
929M	"Mädchenheim" der Näh- fadenfabrik Stroppel mit Waschhaus	Stroppelstrasse	6	915	248, 249
930	Getreidemühle "Schiffmüh- le	Schiffmühle	30	2125	2
931A	Altes Kraftwerk der elekt- rochemischen Fabrik Schiffmühle	Schiffmühlestrasse	32	1400	3
931B	Magazin / Spedition der elektrochemischen Fabrik Schiffmühle	Schiffmühlestrasse	10	1401	209
932A	Direktorenwohnhaus der elektrochemischen Fabrik Schiffmühle	Schiffmühle	19	1402	266
932B	Angestelltenwohnhaus mit Waschhausanteil	Oberrütiweg	18, 20,	2986, 2987,	233, 1722, 1721
932C	Angestelltenwohnhaus mit Waschhausanteil	Oberrütiweg	22, 24	2988, 1399	1720, 433, 229
932D	Angestelltenwohnhaus der elektrochemischen Fabrik Schiffmühle	Oberrütiweg	8, 10, 12	2983, 1963, 2984	1725, 360, 1724
932E	Angestelltenwohnhaus der elektrochemischen Fabrik Schiffmühle	Oberrütiweg	4, 6	1961, 2990	274, 2990
934	Ev.-ref. Kirche	Breitensteinstrasse	45, 47	1208	801A, 801B
935	Transformatorenstation	Oberrütiweg	12	2984	425

B3 Volumenschutzobjekte gemäss § 32 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Strasse	Haus-Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
21	Reihenhaus	Kirchweg	1	1568	
22	Reihenhaus	Oeliweg	2	1570	36
23	Reihenhaus	Dorfstrasse	16	1566	44
24	Reihenhaus	Steinenbühlstrasse	1, 3	1559, 1560, 1562	47A, 47A.1, 47B
25	Reihenhaus	Dorfstrasse	20	1557	50
26	Reihenhaus	Dorfstrasse, Steinbühlstrasse	24, 5	1553, 1558	53, 52
27	Wohngebäude	Steinenbühlstrasse	9	1743	1454
28	Reihenhaus	Rütelistrasse	2, 2b	2379, 2454, 2585, 2586	164, 173, 3 42, 170
29	Wohngebäude	Dorfstrasse	11	1546	28
30	Wohngebäude	Dorfstrasse	12	1576	29
31	Restaurant Bären	Dorfstrasse	15	1547, 2713	43
32	Wohn- und Gewerbegebäude	Dorfstrasse	17	1549	45
33	Wohnhaus	Dorfstrasse	23	1551	1290
34	Reihenhaus	Kirchweg	8, 10	1573, 1574	32, 32.1
35	Wohn- und Gewerbegebäude	Dorfstrasse	61	1966	598
36	Wohn- und Gewerbegebäude	Dorfstrasse	60a, 60b, 60c	1659	134.1
37	Wohn- und Gewerbegebäude	Dorfstrasse	64a, 64b, 64c	1659	134
38	Reihenhaus	Dorfstrasse	67, 69	1635, 1636	143, 144, 144.1
39	Reihenhaus	Dorfstrasse	70	1701	146
40	Reihenhaus	Dorfstrasse	68a, 68b, 68c	1702, 2752	145, 302
41	Reihenhaus	Rebbergstrasse	1, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e	1703	1326
42	Reihenhaus	Staldenstrasse, Rebbergstrasse	1, 3, 5, 7, 6a, 6b, 6c, 6d	1710, 2347, 2392, 2393, 2394, 2395	1569, 1095, 1094, 1093, 1092
43	Bauerliches Wohngebäude	Staldenstrasse	11c	1713	105

Nr. im Plan	Objekt	Strasse	Haus-Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
44	Bäuerliches Wohngebäude	Staldenstrasse	11a, 11c	1713, 2597	1264, 104
45	Wohngebäude	Staldenstrasse	12	1655	102
46	Wohngebäude	Staldenstrasse	13	1714	101
47	Mehrfamilienhaus	Weinbergstrasse	1	1728	1646
48	Wohngebäude	Hinterdorfstrasse	8	1709	106
49	Bäuerliches Wohngebäude	Rebbergstrasse	8	1708	116
50	Bäuerliches Wohngebäude	Rebbergstrasse	7	1689	114
51	Bäuerliches Wohngebäude	Hinterdorfstrasse	4	1687	1116
52	Bäuerliches Wohngebäude	Hinterdorfstrasse	2a, 2b	1686	158
53	Bäuerliches Wohngebäude	Dorfstrasse	88	1685	159
54	Mehrfamilienhaus	Hinterdorfstrasse	1	1679	160
55	Bäuerliches Wohngebäude	Dorfstrasse	80	1697	154
56	Reihenhaus	Dorfstrasse	82, 84a, 84b	1696, 1695, 2995	155A, 155B, 428
57	Reihenhaus	Dorfstrasse	85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 85g	2505, 2504, 2503, 2502, 2501, 2500, 2329	1141, 1140, 1139, 1138, 1137, 1136, 1135
58	Mehrfamilienhaus	Hinterdorfstrasse	7	1683	1544
59	Bäuerliches Wohngebäude	Müselstrasse	2	1725	108
60	Bäuerliches Wohngebäude	Müselstrasse	4	1723	109
61	Bäuerliches Wohngebäude	Mühleweg	9	1796	232
62	Bäuerlicher Vielzweckbau	Dorfstrasse	55	1642	127
63	Garage, Speicher	Oeliweg	5	1568	40
64	Restaurant Steinenbühl	Steinenbühl	55	77	2532
65	Bäuerliches Wohngebäude	Steinenbühl	53	76	2535

Nr. im Plan	Objekt	Strasse	Haus-Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
66	Bäuerliches Wohngebäude	Steinenbühl	52	75	2546
67	Bäuerliches Wohngebäude	Steinenbühl	50b	74	2547
68	Bäuerliches Wohngebäude	Steinenbühl	50a	73	2548

B4 Kulturobjekte gemäss § 33 BNO

Nr. im Plan	Nr. Gemeinde	Objekt	Ort	Parz. Nr.
01		Brunnen	Dorfstrasse	1610
02		Brunnen	Dorfstrasse	1634
03		Brunnen	Hinterdorfstrasse	1684
04		Brunnen	Hinterdorfstrasse	1709
05		Brunnen	Rütelistrasse	16
06		Brunnen	Staldenstrasse	1726
07		Brunnen	Staldenstrasse	1713
08		Brunnen	Staldenstrasse	1710
09		Brunnen	Wasserfallenweg	1731
10		Brunnen	Staldenstrasse	305
11		Brunnen	Kirchweg	41
12		Brunnen	Bollstrasse	2601
13	4.3.2	Grabhügel	Ibrig im Wald	737
14	4.3.6	Fährhäuschen	Schifflande	765
926A		Wegkreuz	Dorfstrasse	1565
926B		Wegkreuz	Steinenbühlstrasse	2580
926C		Wegkreuz	Dorfstrasse	1610
926D		Wegkreuz	Rotchrütz	737
926E	4.2.1	Steinkreuz	Sänte	737
926F		Wegkreuz	Schöneeggstrasse	1396
926G		Wegkreuz	Steinenbühlstrasse	157
926K		Wegkreuz	Höhenweg	1320

Nr. im Plan	Nr. Gemeinde	Objekt	Ort	Parz. Nr.
926L		Wegkreuz	Rihalde	926
927A		Brunnen	Dorfstrasse	1575
927B		Brunnen	Kirchweg	2645
927C		Brunnen	Steinenbühlstrasse/ Oeliweg	1563
927D		Brunnen	Dorfstrasse	1658
927E		Brunnen	Dorfstrasse	1642
927F		Brunnen	Dorfstrasse	1111
927G		Brunnen	Dorfstrasse	1648
936		Eisenbahnbrücke	Unterau	3148
937		Eisenbahnbrücke	Au-Unterau	3152
938	4.2.2	Holzbrücke	Ennetturgi	3148
939		Fussweg- und Bachunterführung	Stroppel	996

Anhang III - Parkfeldangebot

Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 52 BNO)

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Wohnnutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss Tabelle in diesem Anhang III, abhängig von den Parkierungszonen. Die Parkierungszone ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang III.

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für die übrigen Nutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 10, Tabelle 1
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang III, welche Tabelle 3 der VSS-Norm SN 640 281, Punkt 10 ersetzt, abhängig von der Parkierungszone. Die Parkierungszone ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang III.

Plan: Zuordnung der Parkierungszonen gemäss VSS-Norm SN 640 281



Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281

Parkierungszone	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
B	80	100	20	40	40	60
C	90	100	35	55	50	80

Anhang IV - Autoreduziertes Wohnen

Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für die Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen (§ 53 BNO)

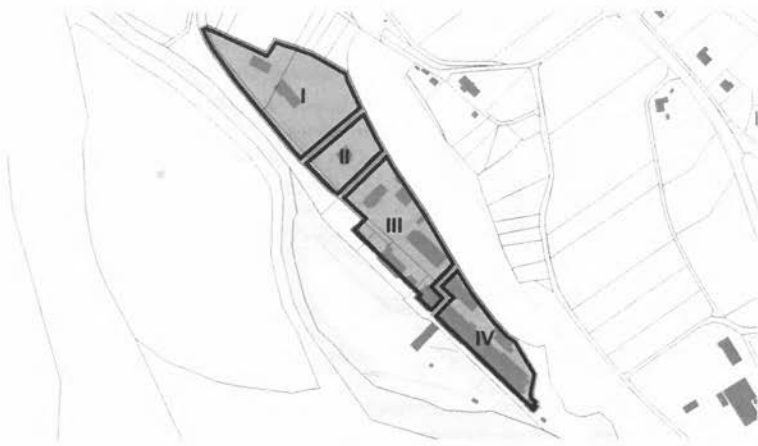
Das mögliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9
2. Festlegen der Besucherparkfelder gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9, welche in jedem Fall zu realisieren sind.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang IV, abhängig von der Parkierungszone. Die Parkierungszone ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang III.

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung autoreduziertes Wohnen

Parkierungszone	Bewohner	
	min.	max.
B	50	< 80
C	60	< 90

**Anhang V - Teilbereiche Wohn- und Arbeitszone Stroppel gemäss
§ 15 Abs. 5 BNO**



Anhang VI - Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Typ	Name	Genehmigungsdatum
Erschliessungsplan	Nord	14. Januar 2004
Erschliessungsplan	Süd	14. Januar 2004
Erschliessungsplan	Station Siggenthal	14. Januar 2004
Erschliessungsplan	Obere Niederwies	30. Mai 2007
Erschliessungsplan	Rosengarten	10. Juni 2009
Gestaltungsplan	Auhalde	18. März 1975
Gestaltungsplan	Untersiggingen	12. März 1997
Gestaltungsplan	Obersiggingen	12. März 1997
Gestaltungsplan	Oberau	24. August 2011