



Teiländerung Bau- und Nutzungs- ordnung „Mutschellen – Bolleri“

gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile der Planungsunterlagen:

- Teiländerung der Nutzungsplanung „Änderungsplan 1:2'500“ (verbindlich);
- Planungsbericht (erläuternd);
- Verkehrsgutachten (erläuternd).



Datum: 05.09.2018

Mitwirkung vom 07. Mai bis zum 6. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom 28. August 2018

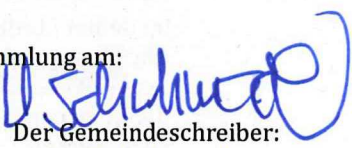
Öffentliche Auflage vom 10. September bis zum 9. Oktober 2018

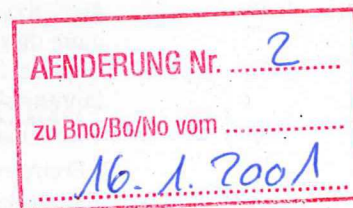
Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am:


Der Gemeindeammann:
Josef Brem



Genehmigt durch den Regierungsrat am:


Der Gemeindeschreiber:
Urs Schuhmacher



Genehmigung durch den Regierungsrat

sapartners

Nr. 2023-000501 vom 3. Mai 2023
mit Änderungen/Auflagen

Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 14. Juni 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 6a Zone Zentrum Mutschellen (neu)

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Ziel und Zweck | <p>¹ Die Zone Zentrum Mutschellen ist der Kernzone Mutschellen überlagert. Soweit nachstehend nicht abweichend festgelegt, gelten die Vorschriften der Kernzone Mutschellen.</p> |
| Nutzung | <p>² Nicht zulässig sind Tankstellen und Tankstellenshops sowie Lager- und Logistikbetriebe.</p> <p>³ In den Erdgeschossen ^{1. Vollgeschossen} entlang dem neuen Stadtplatz sind grundsätzlich publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Aussenraums und mit einer angemessenen Geschosshöhe vorzusehen. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.</p> <p>⁴ Für Verkaufsnutzungen beschränkt sich die zulässige Nettoladenfläche ^{Verkaufsfläche} pro Standort auf maximal 800 m². Die Berechnung der Nettoladenfläche ^{Verkaufsfläche} richtet sich nach dem in der VSS Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.</p> <p>⁵ Der Mindestwohnanteil beträgt 70 %. Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche. Der Mindestwohnanteil ist gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen einzuhalten. Ein Austausch im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen ist möglich. Es ist ein der Lage angemessenes, möglichst differenziertes Wohnangebot sicherzustellen. In begründeten Fällen kann von § 39 BNO abgewichen werden.</p> <p>⁶ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Stadtplatz als städtebaulicher Akzent mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mindestgrösse von 1'000 m² zu erstellen. Die notwendigen Voraussetzungen sind mittels öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Verträgen zu schaffen. Diese haben spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung „Mutschellen - Bollerli“ vorzuliegen.</p> |
| Ausnutzung und Qualitätssicherung | <p>⁷ In der Zone Zentrum Mutschellen ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 1.2 zulässig. Sowohl im Gebiet nördlich als auch südlich der Mutschellenstrasse ist dafür ein Landabtausch zwischen den Grundeigentümern Voraussetzung. Attikageschosse sind nicht zulässig. Eine weitere Erhöhung der Ausnutzungsziffer (z. B. aufgrund von Arealüberbauung oder Ökobonus) ist ausgeschlossen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Bauten und Anlagen haben hohen Anforderungen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Fassadengestaltung und Materialisierung, Energieeffizienz, Aussen- und Freiraumgestaltung zu genügen.</p> <p>⁸ Wird ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 1.55 zulässig. Die Gemeinde ist bei der Festlegung dieses Verfahrens sowie bei dessen Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen. Die Mindestinhalte des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten ^{Gebäude} (Proportionierung, Fassadengestaltung mit Materialisierung); - Freiraum- und Umgebungsgestaltung; - Stadtplatz (Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung); - Übergangsbereich zwischen Hochbauten ^{Gebäude} und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der publikumsorientierten Erdgeschosse ^{1. Vollgeschosse}). <p>⁹ Im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse ist im Rahmen der in Abs. 8 formulierten Situation ein höheres Haus mit maximal 8 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe ^{Fassadenhöhe} von 27 m zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von dieser maximalen Geschosshöhe und der maximalen Gebäudehöhe ^{Fassadenhöhe} nicht abgewichen werden.</p> <p>¹⁰ Die abschliessende Beurteilung aller Bauprojekte hat im Rahmen des Baugebots durch eine kommunale Fachkommission (z.B. Baukommission) mit ausgewiesenen Experten und unter Berücksichtigung der in Abs. 7 formulierten hohen</p> |

Anforderungen zu erfolgen. Die Fachkommission ist vom Gemeinderat einzusetzen.

- Gestaltungsplanpflicht ¹¹ Für Bauten in der Zone Zentrum Mutschellen ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- Zulässigkeit Teilgestaltungspläne ¹² Es sind maximal zwei Teilgestaltungspläne zulässig, sofern diese die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:
- Abstimmung der Umsetzung des Stadtplatzes und der ~~Hochbauten~~ ^{Gebäude};
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine zentrale unterirdische Sammelgarage bzw. einen Zusammenschluss der Tiefgaragen der Teilgestaltungsplangebiete;
 - Abstimmung der Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze;
 - Abstimmung der Umgebungsgestaltung.

§ 6b Anforderungen Gestaltungsplan (neu)

- Zweck und Inhalt ¹ Der Gestaltungsplan in der Zone Zentrum Mutschellen bezweckt und beinhaltet insbesondere:
- die Umsetzung der Vision „Zentrum Mutschellen“ gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen (Stand: 06.04.2016);
 - die Festlegung einer angemessenen Volumetrie, Proportionierung, Lage und Anordnung der ~~Hochbauten~~; ~~Gebäude~~;
 - die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der ~~Hochbauten~~, welche sowohl für sich als auch in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung ein harmonisches Gesamtbild ergeben, dem Zentrumscharakter Rechnung tragen und angemessen gestaltet sind;
 - die Konkretisierung und Qualitätssicherung der Umgebungsgestaltung, insbesondere des neuen Stadtplatzes und des Strassenraums entlang der Hauptachsen;
 - für den öffentlichen Stadtplatz die Schaffung eines Ortes der Begegnung nach einem zusammenhängenden Konzept, welches auch eine zweckmässig Erschliessung beinhaltet, die Umsetzung einer Stadtplatzidee, die Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität, einer gewissen Nutzungsflexibilität und einer auf den Kontext und Zentrumscharakter abgestimmten Gestaltung;
 - die Förderung der Belebung und Vielfalt des Gebiets durch eine angemessene Kleinteiligkeit sowie Diversifizierung der Verkaufsgeschäfte;
 - für den Strassenraum entlang der Hauptachsen den konzeptionellen Einbezug in die Umgebungsgestaltung sowie die Sicherstellung eines attraktiven öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität unter besonderer Berücksichtigung des Fuss- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs;
 - eine qualitative Siedlungsentwicklung mit angemessener Verdichtung und Nutzungsvielfalt sowie einem lagerechten und womöglich differenzierten Wohnraumangebot;
 - die Festlegung geeigneter Massnahmen für ein attraktives, koordiniertes und nachhaltiges Mobilitätsangebot;
 - die Sicherstellung einer zentralen, unterirdischen Organisation der Autoabstellplätze (mit Ausnahme der Kundenparkplätze) und einer auf den Bedarf und Umfeldverträglichkeit ausgerichteten Anzahl der Parkfelder;
 - die Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr;
 - das Aufzeigen erster Massnahmen für den Umgang mit den lärmvorbelasteten Bereichen.



Kanton Aargau



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde
Rudolfstetten-Friedlisberg

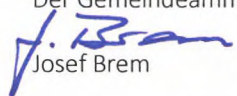
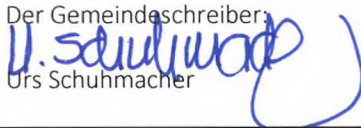


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Zone Areal Bahnhof“

Gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile der Planungsunterlagen:

- Teiländerung der Nutzungsplanung „Änderungsplan 1:2'500“

Vorprüfungs- / Mitwirkungsakten	Auflageakten	Gemeindeversammlungsakten	Genehmigungsakten
Mitwirkung vom:	3. November 2014 bis 3. Dezember 2014		
Vorprüfungsbericht vom:	30. August 2017		
Öffentliche Auflage vom	11. September 2017 bis 10. Oktober 2017		
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:	10. November 2017		
Der Gemeindeammann:  Josef Brem	Der Gemeindevorsteher:  Urs Schuhmacher		
Genehmigung:	Genehmigung durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 2018-000199 vom: 28. Februar 2018 Im Auftrag der Staatskanzlei: Aarau, den 3. Mai 2018 Abteilung Raumentwicklung BVU		
			AENDERUNG Nr. ...1... zu Bno/Bo/No vom ... 16. 1. 2001
			Projekt-Nr. RF3649R00
			Name
			Plan-Nr. 14.01.05
		Projekt	TAR / DUS 20.10.2014
		Verfasst	TAR / DUS 22.08.2017
		Geprüft	ARE 30.08.2017

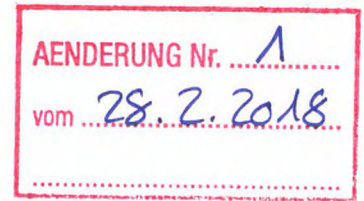
Linke Spalte: Auszug aus der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 16. Juni 2000

Rechte Spalte: Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (neu) = **roter Text**

Hinweise und Begründungen sind im Planungsbericht festgehalten.

Bestehende BNO	Neue BNO	
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
	§ 5a (neu)	
	Zone Areal Bahnhof	¹ Die Zone Areal Bahnhof ist der Kernzone Dorf überlagert. Soweit nachstehend nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Kernzone Dorf.
		² Die Zone Areal Bahnhof bezweckt den Bau von höheren Gebäuden im Bereich des Bahnhofareals. Insbesondere wird angestrebt: Städtebau • Städtebauliche Nutzungsintensivierung und Stärkung der Standortidentität als Orientierungspunkt (Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe) auf dem Bahnhofareal im Zentrum der Gemeinde • Setzung eines baulichen Akzents in Bahnhofsnähe in der Kernzone Dorf • Keine räumliche Zäsur / Abriegelung des Bahnhofs vom umgebenden Siedlungsgebiet Freiraum • Grosszügiger, platzartiger und identitätsstiftender Aussenraum mit Öffentlichkeitscharakter und hoher Aufenthaltsqualität • Durchlässige Freiraumgestaltung vom und zum Bahnhof sowie der Fussgängerunterführung Verkehr • Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Akteure des Verkehrs im städtebaulichen Konzept und der Umgebungs- und Freiraumgestaltung. • Erstellung einer Bushaltestelle auf dem Areal Bahnhof.
		³ Zulässig sind die Nutzungen Wohnen, Geschäfte (Büro, Verkauf, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie öffentliche Nutzungen. Nutzungen mit ideellen Immissionen und insbesondere Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime und Tankstellen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind grundsätzlich öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes vorzusehen.
		⁴ Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche im Maximum

		500 m ² . Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.
		⁵ In der Zone Areal Bahnhof sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Unter Einhaltung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe kann für gewerblich genutzte Erdgeschosse die Geschosshöhe 4 m betragen. Die Ausnutzung, die Dachneigung sowie die maximalen Gebäudelängen und -breiten legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
	Konzeptanforderungen	⁶ Für Bauten in der Zone Areal Bahnhof ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von der maximalen Geschosshöhe sowie von der maximalen Gebäude- und Firsthöhe nicht abgewichen werden. Als Grundlage des Gestaltungsplanes ist die Erarbeitung eines Richtprojekts, allenfalls, nach Massgabe des Gemeinderats, mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder einer Testplanung, zwingend. Die Beurteilung des Gestaltungsplanes hat über das Areal hinauszureichen und die Entwicklung des gesamten Quartiers zu umfassen. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die höheren Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sind, sowie zusammen mit dem Freiraum eine standortgerechte Nutzung gewährleistet wird. Er beinhaltet insbesondere: • den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Standortidentität • die Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Architektur und den Freiraum gemäss Zielsetzungen in Abs. 2 • die Behandlung der städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe, Volumetrie und Einfügung in die Umgebung, welche besondere Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf • Freiraumkonzept mit Nutzung und Gestaltung der Aussenräume und des angrenzenden Strassenraumes gemäss Zielvorgaben in Abs. 2 • ein Mobilitätskonzept (inkl. Erschliessung und Parkierung), welches eine nachhaltige Mobilität mit Fokus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat und diese mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements sicherstellt. Das Mobilitätskonzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen • die Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof und den realisierten Nutzungen • ein Modell zur Visualisierung der städtebaulichen Wirkung und der Volumenverteilung.



**Gemeinde
Rudolfstetten-Friedlisberg**

***Bau- und
Nutzungsordnung***

INHALTSVERZEICHNIS

§		Seite
1.	<i>Geltungsbereich</i>	
1	Geltungsbereich	5
2	Übergeordnetes Recht	5
2.	<i>Raumplanung</i>	
3	Sondernutzungsplanung	5
3.	<i>Zonenvorschriften</i>	
3.1	Bauzonen	
4	Bauzonenübersicht, Tabelle	6
5	Kernzone Dorf	7
6	Kernzone Mutschellen	8
7	Wohnzonen	8
8	Kernzone Friedlisberg	9
9	Spezialzone Friedlisberg	11
10	Gewerbeazonen	11
11	Spezialzone Erlenmatt	12
12	Spezialzone Burkertsmatt	12
13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
3.2	Landwirtschaftszonen	
14	Landwirtschaftszone	12
15	Bauten in der Landwirtschaftszone	13
3.3	Schutzzonen	
16	Naturschutzzonen Kulturland	13
17	Naturschutzzone Wald	14
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
18	Landschaftsschutzzone	16
3.5	Schutzobjekte	
19	Naturobjekte	16
20	Gebäude mit Substanzschutz / Volumenschutz	18
21	Kulturobjekte	19
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
22	Familiengartenzone	19
23	Kompostierzone	20
4.	<i>Definitionen</i>	
4.1	Ausnutzung	
24	Wintergärten	20
25	Gewerbe	20

§		Seite
4.2	Abstände	
26	Abstand gegenüber Strassen	21
27	Baufluchten	21
28	Abstand gegenüber dem Kulturland	21
29	Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen	21
30	Grenz- und Gebäudeabstand	22
4.3	Besondere Bauformen	
31	Arealüberbauungen	22
5.	Bauvorschriften	
5.1	Baureife, Erschliessung	
32	Benennung, Nummerierung, Benützung von Privateigentum	22
5.2	Technische Bauvorschriften	
33	Allgemeine Anforderungen	23
34	Energiesparmassnahmen	23
5.3	Wohnhygiene	
35	Ausrichtung der Wohnungen	23
36	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	24
37	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	25
5.4	Ausstattung	
38	Velos, Kinderwagen	25
39	Spielplätze	25
40	Entsorgung	25
41	Abstellplätze	25
6.	Schutzvorschriften	
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	
42	Ortsbildschutz / Reklamen / Archäologische Fundstellen	26
43	Aussenraumgestaltung	27
6.2	Umweltschutz	
44	Einwirkungen	27
45	Lärmschutz	27
7.	Vollzug, Verfahren	
46	Zuständigkeit	28
47	Gebührenreglement	28
48	Vollzugsrichtlinien	28

	§		Seite
8.		Schluss- und Übergangsbestimmung	
	49	Aufhebung bisherigen Rechts	28
9.		Anhang	
9.1		Terrassensiedlungen	29
9.2		Gebäudehöhe	29
9.3		Verzeichnis der Schutzobjekte	31

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

Sondernutzungs-
planung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonenübersicht ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Gebäude- Höhe m	Firsthöhe m	Ausnutzung	Dachneigung Grad a.T.	max. Gebäude- länge m	max. Gebäude- breite m	Grenzabstand klein m gross m		Empfindlic keitsstufe
Kernzone Dorf	KD braun/grau	3	11.00	16.00	0.70	35 – 45	25	14.0	5	5	III
Kernzone Mutschellen	KM braun	4	14.00	17.50	0.90				5	5	III
Einfamilien- hauszone	E2 gelb	2	8.00	10.30	0.40				5	8	II
Mehrfamilien- hauszone	M3 hellrot	3	11.00	14.00	0.60				6	12	II
Kernzone Friedlisberg	KF lavendel	2	7.40	12.80	0.50	35 – 45	25	12.5	5	5	III
Spezialzone Friedlisberg	SF lavendel/ schraffiert	2	7.40	12.80	0.30	35 – 45	25	12.5	5	5	III
Gewerbe- zone A	GA violett	4	14.00	17.50	Grünflächen- ziffer = 0.2				5	5	III
Gewerbe- zone B	GB azurblau										III
Gewerbe- zone C	GC lila/ schraffiert										III
Spezialzone Erlenmatt	SC grün										II
Spezialzone Burkertsmatt	SB blau/grün										II
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeB grau										II

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

³Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 5

Kernzone Dorf

¹Die Kernzone Dorf ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.

*Gestaltung und
Eingliederung*

²Der Dorfkern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.

³Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.

⁴Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

*Mässig störende
Betriebe*

⁵Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Dächer

⁶Hauptgebäude haben Steildächer aufzuweisen. Dächer sind mit Ziegel oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.

⁷Bei guter architektonischer Gestaltung kann der Gemeinderat auch andere Dachformen bewilligen.

§ 6

- Kernzone Mutschellen* ¹Die Kernzone Mutschellen ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten und öffentliche Einrichtungen bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.
- ²Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.
- Mässig störende Betriebe* ³Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 7

- Wohnzonen generell* ¹Die Wohnzonen E2 und M3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
- Einfamilienhauszone E2* ²Die zweigeschossige Einfamilienhauszone E2 ist bestimmt für freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassensiedlungen.
- ³Die Erstellung von mehr als 5 aneinandergebauten Einfamilienhäusern oder mehr als 3 aneinandergebauten Zweifamilienhäusern ist nur im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gestattet. Gruppenbauten sind gestattet, sofern sie Einfamilienhauscharakter aufweisen.
- Siehe Anhang* ⁴Bei Terrassensiedlungen dürfen nicht mehr als zwei Wohngeschosse übereinander angeordnet werden. Die Gesamtanlage darf eine Höhe von 5 Wohngeschossen nicht übersteigen.
- ⁵Allfällige Gewerbebetriebe haben auf den Wohncharakter der Zone Rücksicht zu nehmen, dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche belegen.
- Baubegrenzungs-
linien* ⁶Zwischen den im Bauzonenplan bezeichneten Baubegrenzungs-
linien und dem Bauzonenrand dürfen nur Kleinbauten errichtet werden.

7Die durch Baubegrenzungslinien gesicherten Landflächen sind zur Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

Mehrfamilienhaus-
zone M3

8Die Zone M3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 8

Kernzone
Friedlisberg KF

1Die Kernzone Friedlisberg ist für Wohnbauten und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Kleingewerbliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören.

2Der Ortskern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.

3Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen.

4Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Nutzungsanordnung

5Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind so auszuführen und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Lärm- und Geruchsimmissionen erzeugen.

Umbau und
Ersatzbauten

6Der Gemeinderat kann bei Umbau und Ersatzbauten den teilweisen Ausbau von Untergeschossen gestatten, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Fassadengestaltung

7Für Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz zu verwenden. Öffnungen (Fenster und Türen) in verputzten Fassaden sind mit Einfassungen in Natur- oder Kunststein zu versehen.

8Fenster haben gute, auf die Fassade abgestimmte Proportionen aufzuweisen. Grossflächige Mauerdurchbrüche wie durchgehende Schaufensterfronten oder offene Giebeldreiecke sind nicht gestattet.

9Balkone sind gestattet, soweit sie nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.

Dachgestaltung

10Für Klein- und Anbauten sowie landwirtschaftliche Nebengebäude sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.

11 Die Kniestockhöhe darf nicht mehr als 0.8 m betragen. Für Neubauten gilt diese Bestimmung auch, wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht beansprucht wird.

12 Für Dächer sind Ziegel oder ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zu verwenden. Grossformatige Platten (Welleternit u. dgl.) sind nicht gestattet.

13 Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

*Umgebungs-
gestaltung*

14 Die Höhenlage der Gebäude und das gestaltete Umgelände dürfen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.

15 Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren die Lage von Einfahrten sowie die Lage und Anzahl von Abstell- und Garagenplätzen verbindlich fest.

16 Bei der Errichtung von Neubauten und Anlagen ist dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Überbauung einzubeziehen. Bei Ersatz- und Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

*Besondere
Verfahrens-
bestimmungen*

17 Aussenrenovationen mit Farb- und Material-Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

§ 9

*Spezialzone
Friedlisberg SF*

1 Die Spezialzone Friedlisberg ist für Wohnbauten und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Kleingewerbliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören. Die Erneuerung, teilweise Erweiterung und der Wiederaufbau landwirtschaftlicher Bauten ist erlaubt, sofern sie der ordentlichen Bewirtschaftung bestehender Betriebe dienen.

2 Neue Gebäude sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die empfindliche Ortsrandlage sowie die Sicht auf die Kapelle möglichst wenig beeinträchtigt werden.

3 Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Kernzone Friedlisberg.

§ 10

Gewerbezone
generell

¹Die Gewerbezone ist für mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

²Es ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

Gewerbezone GA

³Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴Begrünte Dächer werden zur Hälfte als Grünfläche angerechnet.

Gewerbezone GB

⁵Gewerbliche Bauten haben gegenüber der Strassenparzelle und der Bahnparzelle und den Zonengrenzen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁶First- und Gebäudehöhen sowie die internen Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgesetzt.

Gewerbezone GC

⁷Diese Zone wird für eine Werkplatznutzung ausgeschieden; dabei können Lagerplätze für Gartenbaumaterial, für Humus, Torf, Abdeckmaterial etc., Topfkulturen, Containerpflanzen sowie Treibbeete für Saatzucht vorgesehen werden. Gewerblich genutzte Fahrzeuge und Maschinen können offen oder in eingeschossigen, offenen Unterständen abgestellt werden. Solche betriebsnotwendigen Bauten dürfen einen Grundriss bis 40 m² Fläche und eine Gebäudehöhe von max. 4.0 m aufweisen.

§ 11

Spezialzone Erlenmatt
SE

¹Diese Zone ist für Tennisanlagen bestimmt.

²Eingeschossige Bauten sind gestattet.

³Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

Spezialzone
Burkertsmatt
SB

§ 12

¹Diese Zone ist für ein Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum bestimmt.

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

§ 13

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeB*

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

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

³Im Gebiet Neumatt gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

§ 15

*Bauten in der Land-
wirtschaftszone*

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzonen
Kulturland

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, sowie geologisch wertvoller Objekte.

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind nicht dem Schutzzweck dienende Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), das Ausbringen von Düngemitteln, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Beweidung, Abbrennen und Aufforstung nicht gestattet.

Die spezifischen Pflegemassnahmen für die einzelnen Gebiete werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz dargestellt und / oder durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern gesichert.

³Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Rosa	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiet Hangmoor Chapf, Hangfeuchtgebiet vorderer Chapf / Neumatt, Hangfeuchtgebiet, Langemoos	Blau	Hangmoor Hangfeuchtgebiet Hangfeuchtgebiet	Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, kein Laufen lassen von Hunden
Fromentalwiese	Ocker	Nährstoff-Pufferzone für das Hangried Chapf Artenreiche Heuwiese	Heuschnitt bei Blüte der Obergräser, Emdschnitt, Düngung nur mit festen Hofdüngern, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, Herbstweide mit Rindern oder ausnahmsweise 3. Schnitt

§ 17

Naturschutzzone
Wald

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

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

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan Schutzzone	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N Generell	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
N Chindloo und Gulibach	Naturnaher Laubmischwald mit standortheimischen Baumarten	- Keine Störung des natürlichen Wasserhaushaltes
N Warmloo	Naturnaher, alt- und totholzreicher Laubmischwald mit alten Eichen, Buchen und Eschen. Bachtobel als geomorphologisch und ökologisch wertvoller Standort erhalten.	- Altholzinsel schaffen - Bachtobel in ursprünglicher Form erhalten
A Buholz N	Altholzinsel Alt- und totholzreicher Laubmischwald	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes - Altholzinsel schaffen
N Gulibachtobel	Bachtobel des Gulibachs als geomorphologisch und ökologisch wertvollen Standort erhalten; naturnaher Laubwald	- Sicherung der Bachufer durch ingenieur-biologische Massnahmen
N Chapf	Ergänzung Schutzgebiet Chapf	- Gemäss spez. kant. Pflegekonzept

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschaftsschutz-
zone

¹Die 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.

²Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrmisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässer-Renaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Bauten im überwiegend öffentlichen Interesse werden zugelassen; bei Beseitigung von Hecken muss jedoch entsprechender Ersatz geschaffen werden.

³Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Einzelbäume	Grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Hecken	Grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Geschützter Waldrand	Ocker schraffiert	- Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) vorlagern
Uferschutzstreifen	Pink punktiert - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch, Ablagerung aller Art sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Geologische Objekte	Braunes Dreieck	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen

§ 20

Gebäude mit
Substanzschutz

¹Die im Bauzonen-/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 Bauzonen-/Kulturlandplan 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. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³Abweichungen vom bisherigen Gebäude und Erweiterungsbauten sind zugelassen, sofern eine ortsbaulich gleichwertige Lösung erreicht wird. Abmessungen und Abstände neuer Gebäudeteile werden dabei vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der gestalterischen und wohnhygienischen Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.

⁴Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁵Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die dauernde Beseitigung ist, sofern die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen nicht erwähnt wird, nicht gestattet.

²Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Wegkreuze, Gedenkstätten	Roter Punkt	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhalt
Grenzsteine	Brauner Punkt	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhalt
Lesesteinhaufen	Brauner Ring	- Erhaltung	- Nutzung im üblichen Rahmen
Historische Verkehrswege	Braune Linie	- Linienführung und Wegsubstanz erhalten	- Hohlwege nicht auffüllen - Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern, sowie wegbegleitenden Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Familiengartenzone

¹Die Familiengartenzone dient der gartenbaulichen Nutzung.

²Im Gebiet Obertilli sind Kleinbauten gestattet. Die maximale überdachte Fläche der Bauten inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen darf 12 m² nicht übersteigen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG.

³Der Gemeinderat erlässt die Detailaufteilung der einzelnen, dieser Zone zugeordneten Flächen. Er kann dies auch einer Körperschaft (z.B. Familiengartenverein) übertragen. Er genehmigt das Benützungsreglement.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 23

Kompostierzone

¹Die Kompostierzone im Gebiet vorderer Chapf ist für den Betrieb eines Kompostierareals bestimmt.

²Zulässig sind ausschliesslich die Erstellung und angemessene Erweiterung der dafür nötigen Bauten und Anlagen.

³Allfällige Sickerwässer dürfen den unterhalb der Zone liegenden Wald bzw. die geschützten Hangriedpartien nicht düngen.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

4.1 Ausnutzung

§ 24

Wintergärten

Bei Wintergärten und ähnlichen, nur temporär bewohnbaren und verglasten Gebäudeteilen, die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Fassade liegen, kann der Gemeinderat einen Ausnutzungszuschlag von bis zu 15 % der zulässigen Bruttogeschossfläche bewilligen. Bei grösseren Wintergärten wird die Flächendifferenz zur Ausnutzung gezählt.

§ 25

Gewerbe

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

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

4.2 Abstände

§ 26

Abstand gegenüber
Strassen

¹Bei Gemeinde- und Privatstrassen in den Bauzonen ist eine Reduktion des Strassenabstandes (auch innerhalb der Baulinie), z.B. für Veloraum, Geräteraum und offener Unterstand auf 3 m gestattet, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die maximale Fläche beträgt 12 m².

²Stützmauern werden wie Einfriedigungen behandelt.

§ 27

Baufluchten

¹Hauptgebäude dürfen, ungeachtet von Abstandsvorschriften, auf die im Zonenplan bezeichneten Baufluchten gestellt werden.

²Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Neu- oder Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

§ 28

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 29

Stützmauern,
Einfriedigungen und
Böschungssicherungen

¹Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen max. 1.80 m hoch sein. Höhere Verbauungen sind im Verhältnis 4:5 zu terrassieren oder zu befestigen.

²Böschungssicherungen mit einer Neigung steiler als 2:1 gelten als Stützmauern.

Ausführung

³Bei Terrainsicherungen sind wenn möglich – anstatt massiver Stützmauern – aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

Höhenlage

⁴Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke werden die Höhenmasse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus gemessen.

Böschungen

⁵Böschungen können an die Grenze gerückt werden, wobei dafür zu sorgen ist, dass die Erde nicht auf das Nachbargrundstück geschwemmt wird. Die Neigung darf höchstens 2:3 betragen.

§ 30

Grenz- und Gebäude-
abstand

¹Vorbehältlich der Brandschutzbestimmungen können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

4.3 Besondere Bauformen

§ 31

Arealüberbauungen

Im Interesse einer guten Ausnützung des Baulandes können für Arealüberbauungsvorhaben erhöhte Ausnutzungsziffern bewilligt werden.

Zone	Min. Landfläche m ²	AZ
KD	4000	0.80
KM	4000	1.00
E2	4000	0.45
M3	4000	0.70
KF	2000	0.55

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 32

Benennung,
Nummerierung

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

Benützung von
Privateigentum

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine Anforderungen

¹Es gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 34

Energiesparmassnahmen

¹Es 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.

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 36

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, aber mind. 0.8 m ² (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Raumhöhe	
• Vollgeschoss	mind. 2.30 m
• Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5 m ² der Bodenfläche
Raumgrösse	
• Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	mind. 10 m ²
• Küchen	mind. 6 m ²
• Wohnräume von Einzimmerwohnungen	mind. 20 m ²
Abstellraum	
• Pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	separat, abschliessbar
• Für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
• Für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich
Mindestbreite	
• Für Vorplätze, Treppen und Gänge bei Mehrfamilienhäusern	1.20 m
• Für Vorplätze und Gänge bei Einfamilienhäusern	1.10 m
• Für Treppen bei Einfamilienhäusern	0.90 m
Mindesthöhe	
Für Geländer und Brüstungen	Es gilt die SIA-Norm 358

²Für gewerbliche Bauten gelten dieselben Mindestmasse, unter Vorbehalt besonderer Vorschriften des Industrie- und Gewerbeamtes.

³Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 38

Velos, Kinderwagen

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

§ 39

Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohnungen ist ein gedeckter Platz vorzusehen.

³Die Grundfläche der Spielplätze hat gesamthaft 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

§ 40

Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern sind Container-Abstellplätze vorzusehen. Das kommunale Reglement über die Abfallentsorgung ist zu beachten.

§ 41

Abstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze unter Flur anzulegen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42

Ortsbildschutz

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Schattenwurfdiagramme, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes 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, und*
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.*

Reklamen

³Reklamestandorte werden mit einem Sondernutzungsplan festgelegt.

Archäologische Fundstellen

⁴In diesen Gebieten sind sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierungen, Aushub, Werkleitungsgräben) frühzeitig der Kantonsarchäologie zu melden. Bei Bodenfunden sind alle Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 43

Aussenraum-
gestaltung

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

²Wer 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.

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

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

³Es 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.

§ 45

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. Vollzug und Verfahren

§ 46

Zuständigkeit

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

§ 47

Gebührenreglement

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

§ 48

*Vollzugsrichtlinien
Naturschutz*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. Im öffentlichen Wald werden diese in den Waldwirtschaftsplan integriert.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 49

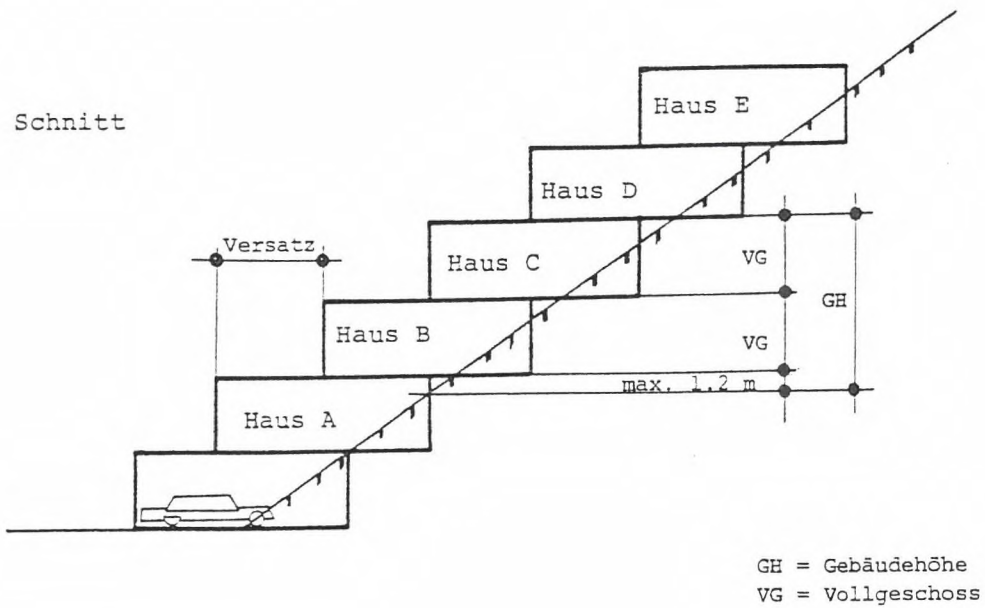
*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

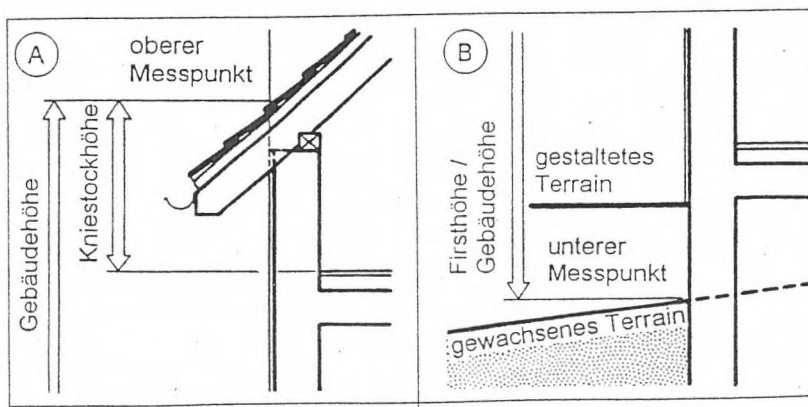
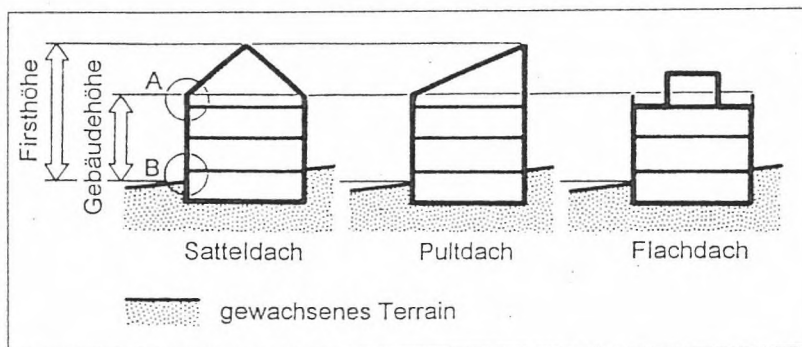
- a) der Nutzungsplan Baugebiet vom 13.11.1970*
- b) die Bauordnung vom 1.10.1976*
- c) die Bau- und Zonenvorschriften Friedlisberg vom 27.11.1987*
- d) die Zonenvorschriften Kernzonenplanung Dorf vom 13.12.1985*
- e) der Kulturlandplan mit Nutzungsvorschriften vom 18.6.1999*

9. Anhang

9.1 Terrassensiedlungen



9.2 Gebäudehöhe



Von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt am 16. Juni 2000:

**IM NAMEN DER
EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG
RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG**

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

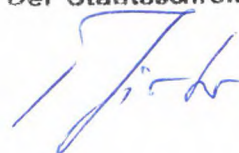

Anton Hotz


Urs Schuhmacher

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 16. Januar 2001

Vom Grossen Rat genehmigt am:

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:



9.3 Verzeichnis der Schutzobjekte (Nummerierung gemäss Inventar)

Naturobjekte

Einzelbäume

- 3.7.1 Strassenbirken Kirchmatten (Friedlisberg)
- 3.7.2 Linde Oedspirberweid
- 3.5.1 Esche bei Reservoir Weidli
- 3.5.1 Weidli (Gesamtareal)
- 3.5.2 und 3.5.3 Pappelgruppe bei Zürihof (Friedlisberg)

Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze

- 3.4.1 Hecke Oedspirberweid
- 3.4.2 Ufergehölz Friedlisbergbächli
- 3.4.3 Ufergehölz Rummelbach
- 3.4.4 Hecken Schürmatt / Hölzlimatt
- 3.4.5 Ufergehölz Aemmetbach
- 3.4.6 Hecke bei Brunnenstube Moos
- 3.4.7 Hecke Moos
- 3.4.8 Hecke Friedlisbergfussweg / Stäffebüel
- 3.4.9 Hecke Wuhrenberg
- 3.4.10 Hecke Friedlisbergstrasse / Lätte
- 3.4.11 Hecke Buechholzstrasse / Wuhrenberg
- 3.4.12 Hecke Chüeweid
- 3.4.13 Hecke Buholz
- 3.4.14 Hecke Buechholzstrasse / Runacher
- 3.4.15 Hecke Chilebach / Weiermatt
- 3.4.16 Hecke Chilebach / Ifang
- 3.4.17 Hecke Weidächer
- 3.4.18 Hecke Brunnenstube Chäsmatte
- 3.4.19 Hecke Kirchmatten
- 3.4.20 Hecke Boossemattweg
- 3.4.21 Hecke Buechholzstrasse / Lagi
- 3.4.22 Hecke Chüeweid / Buechholzstrasse
- 3.4.23 Hecke Neumatt
- 3.4.24 Hecke Strassenböschung Neumatt
- 3.4.25 Ufergehölz Grossmattbächli
- 3.4.26 Ufergehölz Runggelenbach
- 3.4.27 Hecke Unter Langemoos
- 3.4.28 Hecke Rütene
- 3.4.29 Hecke Bodematt / Zelgrank
- 3.4.30 Ufergehölz Hinterrütibächli
- 3.4.31 Ufergehölz Warmloobach
- 3.4.32 Ufergehölz Pflanzerbach
- 3.4.33 Hecke Erlematt / Tennisplatz
- 3.4.34 Hecke bei Schützenhaus Berikon / Bodematt
- 3.4.35 Hecke Obertili
- 3.4.36 Hecke Langemoos
- 3.4.37 Hecke Kapfstrasse vor Schützenhaus
- 3.4.38 Hecke Herrenbergstrasse

Hecke Islere
 Hecke Hinterrütibächli
 Hecke Rummelbach
 Hecke Bächlihalde
 Hecke Säntisstrasse
 Hecke Gulibach
 Hecke Grossmattbächli
 Hecke Neumatt
 Hecke Weiermatt
 Hecke Buechholzstrasse / Geissächer
 Hecke Grossmatt

Geschützter Waldrand

Unter Langemoos 2 Standorte
 Chindloo
 Warmloo
 Islerewald 2 Standorte
 Butzerüti 3 Standorte
 Buholz 2 Standorte
 Ibruch
 Weidächer 3 Standorte
 Häuptlismatt

Uferschutzstreifen

Uferbereich beidseitig des Rummelbaches
 (Durchlass Kantonsstrasse bis Einmündung Gulibach)

Geologische Objekte

- 3.8.3 Erratiker in der Butzerüti
- 3.8.4 Sandsteinwand / Kalktuffquelle Buholz
- 3.8.5 Findling Friedlisbergstrasse
- 3.8.6 Erratiker in den Weidächer - Friedlisberg
- 3.8.7 Rutschhang Langemoos - Weidli
- 3.8.8 Erratiker im Islerewald
- 3.8.9 Erratiker im Birrhäuli
- 3.8.10 Erratiker beim Zürihof

Gebäude mit Substanzschutz

- 901 Gemeindehaus
- 903 Wohnhaus (Stöckli bei Gemeindehaus)
- 904 Alte Mühle
- 905 Ehemalige Mühlescheune
- 906 Katholische Pfarrkirche
- 908 Kapelle Friedlisberg
- 909 Wohnhaus Sonnenhof

Gebäude mit Volumenschutz

Ehemalige Zehntenscheune
Buechholzstrasse 1, 3, 5, 7
Restaurant Sternen
Restaurant Alte Post
Häderlistrasse 17
Häderlistrasse 7
Häderlistrasse 3
Häderlistrasse 2
Friedlisbergstrasse 225
Friedlisbergstrasse 226
Friedlisbergstrasse 247
Chilebachstrasse 3
Chilebachstrasse 5
Chilebachstrasse 7
Jakobsbrunnenweg 10

Gebäude mit Baufluchten

Remise Häderlistrasse 7
Häderlistrasse 4
Buechholzstrasse 218
Schulhaus Friedlisbergstrasse 228
Friedlisbergstrasse 227
Friedlisbergstrasse 232
Friedlisbergstrasse 234
Friedlisbergstrasse 238
Friedlisbergstrasse 239
Jakobsbrunnenweg 7
Chilebachstrasse 1
Sternen-Scheune
Bernstrasse 81
Bernstrasse 85
Alte Bremgartenstrasse 15
Alte Bremgartenstrasse 19
Alte Bremgartenstrasse 20
Alte Bremgartenstrasse 25

Kulturobjekte

Wegkreuze

- 4.2.2 Wegkreuz, Prozessionskreuz Hinterrütistrasse
- 4.2.3 Wegkreuz Kreuzacker
- 910 A Wegkreuz Friedlisberg
- 910 C Grotte Aemmet

Grenzsteine

4.2.4 Grenzstein Kloster Wettingen

4.2.5 Grenzstein Kloster Muri

Lesesteinhaufen

3.10.1 Lesesteinhaufen Neumatt

3.10.2 Lesesteinhaufen Langacher

3.10.3 Lesesteinhaufen Weidächer, siehe Obj. 3.8.6

Historische Verkehrswege

AG 26.1.2 Alte Bremgartenstrasse

AG 26.1.3 Holenstross (Hohlgass)

AG 26.1.3 Buechholzstrasse / Kapfstrasse