



Kanton Aargau
Gemeinde Oberwil-Lieli

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 05.11.2018 – 04.12.2018 / 14.10.2019 – 12.11.2019

Vorprüfungsbericht vom: 14.04.2020

Öffentliche Auflage vom: 24.04.2020 – 25.05.2020

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.

.

Genehmigung:

.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2.	TEIL	RAUMPLANUNG	
		2.1 Planungsgrundsätze	1
		2.2 Sondernutzungsplanung	2
		2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3.	TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
		3.1 Bauzonen	4
		3.2 Landwirtschaftszonen	10
		3.3 Speziallandwirtschaftszone	11
		3.4 Schutzzonen	12
		3.5 Überlagerte Schutzzonen	14
		3.6 Schutzobjekte	16
4.	TEIL	DEFINITIONEN	
		4.1 Nutzungsdichte	18
		4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	18
		4.3 Abstände	18
		4.4 Weitere Definitionen	20
5.	TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
		5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	21
		5.2 Technische Bauvorschriften	21
		5.3 Wohnhygiene	22
		5.4 Ausstattung	23
6.	TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ	25
7.	TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	30
8.	TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	31
ANHANG		1.1 Kulturobjekte	32
		1.2 Kantonale Denkmalschutzobjekte	32
		1.3 Naturobjekte	33
		1.4 Naturschutzzonen im Kulturland	34

1. TEIL

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2. TEIL

RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

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

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

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

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

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

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können vor dem Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen, insbesondere auf das Ortsbild, haben und den späteren Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

³ Der Gemeinderat kann in Ergänzung zu den Bestimmungen von § 21 Abs. 1 BauG einen Gestaltungsplan verlangen,

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

Gestaltungsplanpflicht „Chalberweid“

⁴ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Chalberweid“ gelten folgende Zielvorgaben:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
- gute Einordnung in das Orts- und Quartierbild, unter anderem mittels die landschaftlich exponierte Hanglage berücksichtigende Setzung der Bauten,
- Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise,
- rationelle Erschliessung,
- weitgehend zusammengefasste Anlage der Pflichtparkplätze,
- Ermöglichung einer durchgehenden Fusswegverbindung von der Dorfstrasse zur Augenweidstrasse,
- Nachweis Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 LSV,
- energieeffiziente CO²-reduzierende Gebäude- und Heizformen

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale Richtpläne

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

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

§ 6

Inventare Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützungsziffer AZ	Baumassenziffer BZ	Max. Fassadenhöhe ¹⁾	Max. Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeits-stufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Dorfzone	D1 braun	0.55	-	8.0	12.0	6	6	III	§ 8
Dorfkernzone	D2 braun	-	-	10.0	12.5	0	0	III	§ 9
Landhauszone	L gelb	0.3	-	5.5	8.0	6	12	II	§ 10
Landhauszone	LSP hell- gelb	0.3	-	4.5	7.0	4	9	II	§ 10
Wohnzone	W orange	0.4	-	6.5	9.0	5	9	II	§ 11
Arbeitszone	A blau	-	3	8.0	11.0	5	-	III	§ 12
Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	OE grau	-	-	0	0	0	0	II / III	§ 13
Grünzone	GZ grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 14

1) Messweise Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- bei Attikageschossen gemäss § 25 BauV entspricht die zulässige Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Vorbehalten bleibt § 48 ^{bis} Abs. 1 BNO.
- Bei als begehbare Terrassen ausgebildeten Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1 m.

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D1 und D2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

⁴ In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

Dorfzone D1

¹ Die Dorfzone D1 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

² In der Dorfzone D1 sind Wohnnutzungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zulässig.

³ An die Eingliederung in das Ortsbild und die bauliche Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt. Bezüglich Ortsbildschutz, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fachgutachten gelten die entsprechenden Vorschriften in § 9 BNO.

§ 9

Dorfkernzone D2

¹ Die Dorfkernzone D2 dienen der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung der Ortsbilder mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl.

² Die Dorfkernzone D2 ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe und für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sowie für Landwirtschaftsbetriebe. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

³ Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt sowie die öffentlichen Interessen gewahrt werden.

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

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

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 47 BNO. Zur Wahrung der Ortsansicht, Erhaltung wertvoller Bäume und in exponierten Hanglagen ist der Gemeinderat befugt, gestützt auf ein entsprechendes Fachgutachten, die Stellung der Bauten zu bestimmen sowie die zulässigen Gebäudedimensionen, insbesondere die Geschosszahl, angemessen zu begrenzen. Bei unverhältnismässigen Beeinträchtigungen von Bauvorhaben durch wertvolle Bäume können auch Ersatzpflanzungen bewilligt werden.

⁶ Mit Ausnahme von Klein-, Kleinst- und Anbauten sind die Dächer als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 30° - 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen.

⁷ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

⁸ Die Stellung der Bauten und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt.

Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

⁹ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen u. dgl.

¹⁰ Sofern schutzwürdige Bauten durch Bauvorhaben gefährdet sind, kann der Gemeinderat die Abbruch- oder Baubewilligung verweigern.

¹¹ Innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereichs werden bei Abbruch bestehender Bauten oder Neubauten die Anordnung und kubische Gestaltung von Neubauten auf Grundlage eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt.

§ 10

Landhauszone L ¹ Die Landhauszone L ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist gestattet. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

Landhauszone LSP ² Die Landhauszone LSP ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Dreifamilienhäusern bestimmt. Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung pro Wohneinheit ist gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

§ 11

Wohnzone W ¹ Die Wohnzone W ist für Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

§ 12

Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone A ist für gewerbliche Nutzungen, für Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zulässig.

² Der Wohnanteil darf maximal 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Pro Hauptgebäude sind in jedem Fall höchstens 2 Wohnungen gestattet.

³ Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Wo möglich sollen Bäume angepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

⁴ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Parkierung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

⁵ Die maximale Gesamthöhe einer Hochbaute auf Parzelle Nr. 941 darf die Meereshöhe 597.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Kamin-, Lüftungs- und Liftaufbauten.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

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

§ 14

Grünzone GZ

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, der Offenlegung von Fliessgewässern und als ökologischer Korridor. Eine Beweidung ist nicht gestattet.

² Die Grünzone Oberholz (Fassungsbereich S I und Teil der Schutzzone II) ist von allen Bauten freizuhalten. Es gilt das aktuelle Schutzzonenreglement.

³ Die Grünzone Dorfbach ist von allen Bauten freizuhalten.

⁴ In den übrigen Grünzonen sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Schwimmteiche, Grillplätze, Gartenbänke usw.), offene Pergolas bis 15 m², Bienenhäuschen, sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

⁵ Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁶ Die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist – ausgenommen in der Grünzone Oberholz – erlaubt.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

- Landwirtschaftszone
- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
 - ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
 - ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone
- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.
 - ² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.
 - ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Spezialzonen

§ 17

Speziallandwirtschaftszone
Gärtnerei

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

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. § 16 Abs. 1 BNO ist spezielle Beachtung zu schenken.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 18

Speziallandwirtschaftszone
Tormatten

¹ Die Speziallandwirtschaftszone „Tormatten ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung und der Saumästerei dienen.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. § 16 Abs. 1 BNO ist spezielle Beachtung zu schenken.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.4 Schutzzonen

§ 19

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

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

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

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

⁵ Folgende im Kulturlandplan bezeichneten Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandort	Orange	- Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Keine Düngung - Extensive Nutzung - Heuwiese, nur Herbstbeweidung gestattet
Feuchtstandort	Blau	- Feucht- und Nasswiesen, Streuland - Weiherbiotop mit Amphibien - Waldriedwiese Breithau: Erhaltung und Vergrößerung des Flachmoors / Erhaltung, Ausweitung und Ausmagerung der trockenen Extensivwiesen mit ihren gebietstypischen, standortheimischen Arten	- Keine Düngung und Beweidung, kein Betreten oder Befahren - Streuschnitt im Herbst/Winter sofern die Erhaltung oder Aufwertung keine weiteren Eingriffe verlangen (z.B. Frünschnitt) - Verwaldung verhindern, Erhaltung bzw. Förderung guter Lichtverhältnisse - Abräumen der Koniferen-Plantage - Umwandlung der Baumhecke im Zentrum des Gebietes in eine Nieder- und Hochhecke mit unbestockten Abschnitten - Gewährleisten des Wasserabflusses - Erhaltung und Schaffung vielfältiger Wald-ränder - Erhaltung und Optimierung des bestehenden Kleinweihers als Amphibien-Laichgewässer

§ 20

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 Baumarten (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgemeinschaften (gemäss „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

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

<i>Ausprägung / Bezeichnung</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen</i>
Naturschutzzone Wald	N	- Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	- Auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Altholzinsel	P	- Zulassen unbeeinflusster Alterungs- und Zerfallsprozesse	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Feucht- und Nassstandort	W	- Erhalt	- Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 21

Landschaftsschutz-
zonen

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO (Landwirtschaftszone) und § 19 BNO (Naturschutzonen). Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

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

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

⁵ Im Gebiet *Fischgraben* sind Massnahmen zur Regeneration von Feuchtgebieten zulässig.

§ 21^{bis}

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 22

- Gewässerraumzone
- ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
 - ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt.
 - ³ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
 - ⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0,5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 22^{bis}.

§ 22^{bis}

- Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern
- ¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.6 Schutzobjekte

§ 23

Naturobjekte

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

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feldgehölze, Ufergehölz	Hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	grüne Kreissignatur	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des heutigen Bestandes - abgehende Bäume wieder mit Hochstammsorten ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht
Waldränder	schräffiert	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzziel identisch mit Hecken und Feldgehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein mulchen, keine Siloballen lagern)
Aussichtspunkt	Rote Sternsignatur	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht und weitere Umgebung freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine die Aussicht behindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 24

Gebäude mit
Substanzschutz

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

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

§ 25

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und in Anhang 1.1 aufgeführten Kulturobjekte (Grenzstein, Wegkreuz, Brunnen) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

4.1 Nutzungsdichte

§ 26

Ausnützungsziffer ¹ Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 27

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

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

§ 28

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

4.3 Abstände

§ 29

Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten ¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 30

Strassenabstand,
Grenzabstand für
Kleinstbauten

¹ Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt der Strassenabstand für Stützmauern bis 1.80 m Höhe, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen und es die verkehrssicherheitstechnischen Verhältnisse zulassen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Wo es die Geländebeziehungen erfordern, sind höhere Stützmauern als 1.80 m Höhe zulässig. Sie müssen um das Mehrfache ihrer Höhe von der Grenze (Fahrbahn bei Privatstrassen) zurückversetzt und begrünt werden.

³ Der minimale Grenzabstand für Kleinstbauten beträgt 50 cm, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

⁴ Für Bauten und Anlagen die auf Grundstücken die an die Tunnelstrasse oder an die Baulinie grenzen, gelten die Bestimmungen der „Richtlinie für die Nutzung der Tunnelstrasse“ vom 14. Mai 2007 .

§ 31

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

² Für Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten ist ein Abstand gegenüber dem Kulturland von 2.0 m einzuhalten.

§ 32

Abstand gegenüber
Grünzonen

¹ Gegenüber der Grünzone ist ein Abstand von 5.0 m für Haupt- und Kleinbauten einzuhalten. Für Unterniveau- und unterirdische Bauten gilt ein Abstand von 0.5 m.

² Mittels Gestaltungsplänen können diese Mindestabstände reduziert werden.

³ Im Gebiet „Oberholz“ gilt für Unterniveau- und unterirdische Bauten kein Zonenabstand.

4.4 Weitere Definitionen

§ 33

Abgrabungen ¹ Untergeschosse dürfen auf einer Fassadenflucht auf der vollen Fassadenlinie durch Abgrabungen freigelegt werden.

§ 34

Arealüberbauungen ¹ Arealüberbauungen sind nur in der Zone W zulässig. Die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche muss mindestens 3'000 m² betragen.

² Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

§ 35

Benützung von
Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 36

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

§ 37

Energieeffizienz

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.

§ 38

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

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

§ 40

Raummasse, Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenflächen	mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.40 m
- Dachgeschoss	mind. 2.40 m (auf mind. 5 m ² Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden
Abstellräume in Mehrfamilienhäusern	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	separat, mind. 4 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich

² In der Dorf- und der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 41

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 42

Anordnung
Parkfelder

¹ Garagen und Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungsgerecht angeordnet werden.

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

³ Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzulegen, d. h. sie sind bei der Anlage eines Tiefgaragentores vor diesem anzuordnen.

§ 43

Zufahrten, Radian

¹ Der Garagenvorplatz und der Carport müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernzone D1 und D2 kann dieses Mass reduziert werden.

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

³ Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 4.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radian von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 44

- Veloabstellplätze ¹ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos an gut erreichbarer Lage vorzusehen. Mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
- Kinderwagen ² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 45

- Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Beim Bau von mehr als vier Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen anzulegen. Diese haben auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- ² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.
- ³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind mit Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Dieser hat auch Bestimmungen zur Erstellung, zum Unterhalt und zur zeitgemässen Erneuerung zu enthalten.

§ 46

- Abfall- und Kompostieranlagen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die nötigen Entsorgungsplätze für die getrennte Abfallentsorgung mit der Gemeinde abzusprechen und an gut zugänglicher Lage vorzusehen.

§ 47

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen in allen Bauzonen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 48

Aussenraum-
und Umgebungs-
gestaltung

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

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

³ Für Einfriedigungen und Sichtschutz gelten mit Ausnahme des Strassenabstandes die gleichen Abstandsvorschriften wie für Stützmauern.

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

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

⁶ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist.

⁷ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen, auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen. Werden Bäume, Sträucher, Hecken etc., welche massgeblich zur Ortsbild- und Landschaftsgestaltung beitragen, entfernt, so ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

§ 48^{bis}

Gebäude an Hanglagen

¹ An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10% sind Attikageschosse um mindestens 3.0 m von der darunter liegenden talseitigen Hauptfassade zurück zu setzen. In Gegenrichtung zum Hang verlaufende Pultdächer sind nur zulässig, wenn der Pultdachfirst um mindestens 3.0 m von der talseitigen Hauptfassade zurückgesetzt ist.

§ 49

Freihaltegebiet
Hochwasser

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

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

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

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

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

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 4 und 5 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.

§ 50

Hochwassergefah-
renzzone

¹ Die Hochwassergefahrenzzone (HWZ) ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der HWZ ist der Gefährdungssituation angemessenen 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 Wer in einer HWZ baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 51

Oberflächenwasser-
schutz (Hangwas-
ser)

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

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

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

§ 52

Zuständigkeit

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

§ 53

Gebühren

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

§ 54

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

§ 55

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Gestaltungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

a) GP «Chilchächer», § 6 SNV: Die Gebäudehöhe von 7 m entspricht neu einer Fassadenhöhe von 7 m

b) GP «Chilchächer», § 6 SNV: Die Gebäudehöhe von 7.5 m entspricht neu einer Fassadenhöhe von 7.5 m

c) GP «Unterdorf», Art. 7 SNV: Die Gebäudehöhe von 9 m entspricht neu einer Fassadenhöhe von 9 m

Bei als begehbare Terrassen ausgebildeten Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die in a) bis c) genannten zulässigen Fassadenhöhen um 1 m.

Aufhebung
bisherigen Rechts

³ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 05.03.1993
- Kulturlandplan vom 25.03.1994
- Bauordnung vom 05.03.1993 mit Ausnahme von Anhang II
- Nutzungsordnung vom 25.03.1994
- Teiländerung „Augenweid“ vom 15.06.2007
- Teiländerung „Dreispitz“ vom 28.11.2008
- Teiländerung „Chilchächer“ vom 28.11.2008
- Teiländerung „Chalberweid“ vom 28.11.2008
- Teiländerung „Rüteneu“ vom 26.06.2009
- Teiländerung „Letten“ vom 18.06.2010
- Teiländerung Bauzonenplan „Prügelgasse“ vom 10.06.2011
- Teiländerung „Tormatte“ vom 10.06.2011
- Teiländerung „Schulhaus Falter“ vom 21.06.2013
- Teiländerung „Definitive Zufahrt Schulhaus Falter“ vom 23.11.2018
- Gestaltungsplan „Bremgartenstrasse/Letten“ vom 24.06.1983

ANHANG 1.1 GEBÄUDE MIT SUBSTANZSCHUTZ / KULTUROBJEKTE

Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 24 BNO

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Lage/Flurname</i>
OBL902	Doppelwohnhaus	824	Prügelgasse 15
OBL904	Bäuerlicher Vielzweckbau	48	Unterdorfstrasse 18
OBL906	Bäuerlicher Vielzweckbau	202	Berikonerstrasse 21
OBL907	Waschhaus (1793)	98	Prügelgasse

Kulturobjekte gemäss § 25 BNO

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Lage/Flurname</i>
OBL908A	Laufbrunnen beim Waschhaus (1831)	98	Prügelgasse
OBL908B	Laufbrunnen (1869)	1084	Unterdorfstrasse
OBL908C	Laufbrunnen (18. Jh./um 1900)	108	Kirchweg
OBL909A	Wegkreuz (1761)	205	Lielistrasse/Berikonerstrasse
OBL909B	Wegkreuz (19. Jh.)	1177	bei Unterdorfstrasse 4
OBL909C	Wegkreuz (1845)	133	Trottenstrasse/Rebbergstrasse
OBL909D	Wegkreuz (1839)	297	Schulhausstrasse/Aegertenstrasse
OBL909E	Wegkreuz (1877)	192	bei Bündtenmättlistrasse 4
OBL909F	„Dreilindenkreuz“ mit Bildstock	273	Ziegelhofstrasse/Litzibuchstrasse
OBL909G	Wegkreuz (1776, 1936 renoviert)	445	Grossäckerstr./Juchäckerstrasse

ANHANG 1.2 KANTONALE DENKMALSCHUTZOBJEKTE

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Lage</i>
OBL001	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Michael	118	Kirchweg
OBL002	Röm.-kath. Pfarrhaus, Kirchweg 41	105	Kirchweg 41
OBL003	Bildstock (Postament 1718)	574	bei Augenweidstrasse 82

ANHANG 1.3 Naturobjekte

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage (Parzellennummer)</i>
H01	Hecke	561
H03	Hecke	561
H04	Hecke	581
H05	Hecke	249, 250, 597
H06	Hecke	510
H07	Hecke	514
H09	Hecke	366
H10	Hecke	949
H11	Hecke	322/324
H13	Hecke	13
H15	Hecke	972
H18	Hecke	319
H19	Hecke	508
H39	Hecke	122
H50	Hecke	273
H52	Hecke	6, 7, 120
H53	Hecke	23
H54	Hecke	26
H55	Hecke	474/481/969
H56	Hecke	483
H57	Hecke	78
H58	Hecke	328/329
H75	Hecke	1149, 1155, 1157, 1158, 1161
H76	Hecke	544
H80	Hecke	12
H81	Hecke	122/127
H82	Hecke	543
H85	Hecke	222, 230
H86	Hecke	517
B04	Baumreihe	497
B20	Einzelbaum (Birnb Baum)	120
B22	Einzelbäume (Hängebirken)	514
B23	2 Bäume	273
B24	4 Bäume	369/370/939
B32	2 Birnbäume	152
B84	Einzelbaum	669
B91	Baumreihen	544
B92	2 Bäume	543

ANHANG 1.4 Naturschutzzonen im Kulturland

<i>Objekt N°</i>	<i>Objekt</i>	<i>Lage (Parzellennummer)</i>
T05	Trespenwiese Gruebrain	6
T10	artenreicher Trockenstandort	510
T20	artenreiche Trespenwiese	273
T21	Trockenwiese Überdeckung Wasserreservoir	285
T31	artenreiche Trespenwiese	143
F03	Feuchte Wiese Wasserfallen	482
F05	Feuchte Wiese Waldrand Unter-/Oberghürsch	244/249
F10	Feuchte Wiese Breiti	356/357/358/359
F20	Feuchte Waldsenke Eberloch	137
F33	Waldweiher	270
A04	Aussichtspunkt Allmend	273
A06	Aussichtspunkt unterhalb Eberloch	142/143