

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Gesamtrevision BNO

Ersetzt die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. September 1998

Mitwirkungsbericht vom

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	6
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2	Raumplanung	7
2.1	Planungsgrundsätze	7
§ 3	Planungsgrundsätze	7
2.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne	7
§ 4	Erschliessungsplanpflicht	7
§ 5	Gestaltungsplanpflicht	7
§ 6	Gestaltungsplangebiet Tellstrasse	8
2.3	Weitere Planungsinstrumente	9
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	9
3	Zonenvorschriften	10
3.1	Bauzonen	10
§ 8	Bauzonen	10
§ 9	Dorfzone	11
§ 10	Wohnzone W2	12
§ 11	Wohnzone W3	12
§ 12	Arbeitszone	12
§ 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	13
3.2	Landwirtschaftszonen	13
§ 14	Landwirtschaftszone	13
§ 15	Bauten in der Landwirtschaftszone	14
3.3	Schutzzonen	14
§ 16	Naturschutzzone im Kulturland	14
3.4	Überlagerte Schutzzonen	15
§ 17	Landschaftsschutzzone	15
§ 18	Naturschutzzone Wald	16
§ 19	Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)	17
§ 20	Mindestabstand für Bauten	17

§ 21	Wildtierkorridor	18
3.5	Schutzobjekte	19
§ 22	Naturobjekte	19
§ 23	Bauten und Objekte mit Substanzschutz	20
§ 24	Kulturobjekte	20
§ 25	Widerherstellungspflicht	20
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	20
§ 26	Freihaltezone Hochwasser	20
§ 27	Hochwassergefährdetes Gebiet	21
4	Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern	22
4.1	Nutzungsziffern	22
§ 28	Ausnützungsziffer	22
§ 29	Mindestausnutzung	22
§ 30	Ausnützungszuschlag bei Wintergärten	22
§ 31	Ausnutzungsbonus	22
4.2	Abstände	23
§ 32	Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen	23
§ 33	Abstand gegenüber dem Kulturland	23
§ 34	Abgrabungen beim Gebäude	23
§ 35	Grenzabstand für Einfriedungen, Stützmauern	23
4.3	Arealüberbauung	24
§ 36	Arealüberbauung	24
5	Bauvorschriften	25
5.1	Baureife und Erschliessung	25
§ 37	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	25
5.2	Technische Bauvorschriften	25
§ 38	Allgemeine Anforderungen	25
§ 39	Energieeffizienz	25
5.3	Wohnhygiene	26
§ 40	Ausrichtung der Wohnungen	26
§ 41	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Ausrichtung der Wohnungen	26
§ 42	Geländer, Brüstungen und Handläufe	26
§ 43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume	26
5.4	Ausstattung	27
§ 44	Parkierungsanlagen	27

§ 45	Garagenvorplätze	27
§ 46	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	27
§ 47	Begrünung Strassenräume	27
§ 48	Ausstattung bei MFH	28
§ 49	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	28
6	Schutzvorschriften	29
6.1	Ortsbild und Denkmalpflege	29
§ 50	Allgemeine Anforderungen	29
§ 51	Dachgestaltung	29
§ 52	Umgebungsgestaltung	30
6.2	Umweltschutz	30
§ 53	Einwirkungen	30
§ 54	Materialablagerungen	31
§ 55	Siedlungsränder	31
§ 56	Mobilfunkantennen	31
7	Vollzug und Verfahren	32
7.1	Zuständigkeit	32
§ 57	Zuständigkeit	32
§ 58	Fachgutachten durch Fachberater	32
7.2	Gebühren	32
§ 59	Gebühren	32
7.3	Vollzugsrichtlinien	32
§ 60	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	32
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	33
8.1	Übergangsbestimmung	33
§ 61	Übergangsbestimmung	33
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	33
§ 62	Aufhebung bisherigen Rechts	33

Anhang:

Anhang 1:	Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2022)	34
Anhang 2:	Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2022)	35
Anhang 3:	Schemaskizze (Informationsinhalt) (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 8)	37

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 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, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.¹

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes in der jeweils neusten Version; BVU/ARE, Aarau 2012

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

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

- der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- der Aufwertung von Aussenräumen,
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

Erschliessungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche im Gebiet Rössli darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

§ 5

Gestaltungsplanpflicht

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

§ 6

Gestaltungsplangebiet
Tellstrasse

¹ Für das Gestaltungsgebiet Tellstrasse gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gemeinsame Erschliessung des gesamten Gebietes über die Tellstrasse sowie gemeinsame unterirdische Parkierung für die Bewohner.
- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.6.
- Auf der nordwestlichen Seite des Gebietes sind maximal 4 Vollgeschosse mit Attika- oder Dachgeschoss zugelassen und auf der südwestlichen Seite des Gebietes maximal 3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss.
- Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen kann zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken, namentlich nach 2,5- und 3,5- Zimmer-Wohnungen und Gemeinschaftsräumen.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.
- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.
- Der Siedlungsrand ist sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Für die Begrünung entlang des Siedlungsrandes sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
- Sorgfältiger Einbezug des Freiraumpotentials der Umgebung um den «Dorfbach» und der geschützten Hecke H08 in die zukünftige Entwicklung des Gebietes im Kulturland.

² Für die Neubauten, inklusive des zugehörigen Aussenraumes und der Erschliessung, ist ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kommunalen Fachstellen und des Gemeinderates so zu entwickeln, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist ein begleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Weitere
Planungsinstrumente

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

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

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

⁴ Das Leitbild räumliche Entwicklung zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.

Zur Prüfung gemäss
Vorschlag PK-Sitzung vom
6. Dezember

⁵ Der Gemeinderat kann bis zum maximalen Betrag von 50'000 Franken pro Jahr in eigener Kompetenz Beiträge an die Kosten denkmalpflegerischer Baumassnahmen an Kulturobjekten und kommunalen Substanzschutzobjekten gemäss Anhang 1 leisten. Er erlässt dazu ein Reglement.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Nutzungsziffer max. ²	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand ³	Empfindlichkeitsstufe ⁴	Zonenvorschriften
Dorfzone	D	0.75*	9.5 m / 10.5 m	14.5 m	o	4 m	III	§ 9
Wohnzone W2	W2	0.45	7.5 m	11 m	35 m	4 m	II	§ 10
Wohnzone W3	W3	0.6	10.5 m	14.5 m	40 m	5 m	II	§ 11
Arbeitszone	A	o	o	15	o	o	IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	o	o	o	o	o	III	§ 13

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Bei den mit "*" bezeichneten Massen handelt es sich um einen Richtwert.

³ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist Folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse⁵ handelt.
- Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.
- Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.
- Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für das Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 3 m grössere Fassadenhöhe.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der

² Definition Nutzungsziffer siehe §32 BauV

³ Definition Grenzabstände siehe §26 BauV

⁴ Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

⁵ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

Dorfzone sowie in der Arbeitszone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4,5 m aufweisen.

§ 9

- Dorfzone ¹ Die Vorschriften für die Dorfzone D bezwecken die Erhaltung und eine ansprechende Ergänzung des Dorfbildes in seiner heutigen Erscheinung mit einer vielfältigen Nutzung.
- Nutzung ² Als Nutzung sind zulässig: Wohnungen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- ³ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.
- Eingliederungspflicht ⁴ Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Stellung, kubische Erscheinung, Materialien, Detailausbildung und Umgebungsgestaltung gut in das gewachsene Dorfbild einordnen. Das bestehende Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten.
- Dachhaltung ⁵ Bei Hauptbauten sind in der Regel gleichmässig geneigte Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis max. 40° vorzusehen. In besonders begründeten Fällen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat andere Dachformen zulassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild sichergestellt ist. Er kann dazu Fachgutachten einholen.
- ^{5bis} Bei Schrägdächern sind Dachdurchbrüche mit entsprechender Materialwahl und Detailausbildung möglichst zurückhaltend in die Dachfläche einzuordnen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
- Solaranlagen ⁶ Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.
- Bauweise ⁷ Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen. Bei Um-, Aus- und Anbauten wie bei Ersatzbauten besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.
- Erhöhung Grenzabstand ⁸ Der Gemeinderat legt, wenn notwendig, eine Erhöhung der minimalen Grenzabstände fest für eine genügende Besonnung und Belichtung aufgrund der örtlichen Situation.

Meldepflicht ⁹ Wesentliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen des Ortsbildschutzes gegebenenfalls beraten zu können.

§ 10

Wohnzone W2 ¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

§ 11

Wohnzone W3 ¹ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und zusammengebaute Einfamilienhäuser ab vier Einheiten bestimmt. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 12

Arbeitszone A ¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Nicht zulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in Oberrüti oder Nutzungen, die einen übergrossen Schwerverkehr verursachen, wie Bauschuttzubereitungsplätze, Beton- und Asphaltwerke, Kieswerke, Umschlagplätze für Kies und Sand etc. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig, sofern die gewerblich genutzte Fläche mind. 300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt. Eine Abparzellierung von Wohnungen ist nicht gestattet.

² Grenz- und Gebäudeabstände werden durch den Gemeinderat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Der Gemeinderat kann Mehrhöhen für technische Einrichtungen und Dachaufbauten (Lift, Lüftungszentrale und dgl.) bewilligen.

³ Die Material- und Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

⁴ Neue Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. 15 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. An die Grünfläche angerechnet wird die Baumkrone. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.

⁶ Gegenüber Nutzungs- und Schutzzonen im Kulturland ist eine Grünpflanzung u.a. mit Hochstammbäumen vorzunehmen und zu erhalten.

⁷ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen OeBA

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

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

³ Die Teilzone OeBA im Gebiet Hobacher (im Bauzonenplan schraffiert dargestellt) ist nur für Anlagen und dazugehörige Kleinbauten bestimmt.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone LW

¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige Produktion sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

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

§ 15

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16

Naturschutzzone im
Kulturland

¹ Die 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, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁴ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Betreten und Befahren sind grundsätzlich nur für Bewirtschaftung und Unterhalt gestattet. Das freie Laufenlassen von Hunden ist untersagt; auch auf den Wegen entlang der Naturschutzzonen sind Hunde an der Leine zu führen.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feuchtbiootope (Schachen, Im Moos, Beugen)	F	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst
Eisenbahndamm	E	Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten	Periodischer Gehölzrückschnitt im Herbst. Nach Möglichkeit weitere Kleinstrukturen anlegen. Neophyten bekämpfen. Kein Herbizideinsatz. Wiesen spät schneiden und Altgras stehen lassen (max. 10%)

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 17

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan 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.

§ 18

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 zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten⁶ einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Altholzinsel Rütwald	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P

⁶ Exoten sind zum Beispiel Douglasien und Roteichen

§ 19

Gewässerraumzone
(Überlagerte Zone)

¹ Als Gewässerraum wird gemäss § 127 Abs. 1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum⁷ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Breite des Gewässerraums wird bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite grösser als 2 m im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan festgelegt.

⁴ Bei den anderen Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb von Bauzonen 6 m. Der Uferstreifen wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan bezeichnet.

⁶ Für Gewässer im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.

§ 20

Mindestabstand für Bauten

¹ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁷ Gewässerraum vgl. § 127 BauG

Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel)
vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

§ 21

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridores AG 28 ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen 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 weiteren 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 22

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Hecken, einschliesslich Gebüschgruppen, Feld- und Ufergehölze sowie Bäume innerhalb und im Zusammenhang mit Hecken, geschützte Waldränder, Einzelbäume sowie der Findling sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen- / Kulturlandplan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	H	<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"> • 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 • keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	W		<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume	B	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Findling	Z	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalten und aufwerten 	<ul style="list-style-type: none"> • Umgebung möglichst extensiv bewirtschaften, Verbuschung insbesondere auf der Südseite vermeiden. Kirschlorbeer entfernen.

³ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD)).

§ 23

Bauten und Objekte mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden, und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 25

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 26

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 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.

§ 27

Hochwassergefährdetes
Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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.

4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Nutzungsziffern

§ 28

Ausnutzungsziffer

¹ An die Ausnutzungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.

§ 29

Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten in den W2- und W3-Zonen gilt eine Mindestausnutzungsziffer von 75 % der maximalen Ausnutzung. Diese darf nicht unterschritten werden.

² Werden die Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§ 30

Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten

¹ Zur Förderung des energiesparenden Bauens können von unbeheizten Wintergärten, von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, 10 m² in Abzug gebracht werden.

§ 31

Ausnutzungsbonus

¹ Die Hälfte der Bruttogeschossflächen von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern kann von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 37 BauV.

² Werden die Pflichtparkplätze (exklusive Kunden- und Besucherparkplätze) unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.2 Abstände

§ 32

Abstand von Gemeinde-
und Privatstrassen

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

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Erfordern die Geländeverhältnisse Stützmauern über 1,8 m Höhe, müssen diese zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gegenüber Gemeindestrassen zurückversetzt werden.

§ 33

Abstand gegenüber dem
Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten und bei unterirdischen Bauten sowie mit einem Dienstbarkeitsvertrag darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Bei Unterniveaubauten gilt ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Kulturland.

² Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 34

Abgrabungen beim
Gebäude

¹ Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bewilligen.

§ 35

Grenzabstand für
Einfriedungen,
Stützmauern

¹ Stützmauern und Einfriedungen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen.

4.3 Arealüberbauung

§ 36

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und W2 zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² aufweist. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

² Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen kann von der zonengemässen Bauweise gemäss § 39 Abs. 4 BauV abgewichen werden. Die Fassaden- und Gesamthöhe nach § 8 BNO sind auch bei Arealüberbauungen in allen Bauzonen einzuhalten.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 37

Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 39

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

5.4 Ausstattung

§ 44

Parkierungsanlagen⁹

¹ Parkierungsanlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).

³ Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Abstellplätze (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 45

Garagenvorplätze

¹ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen muss der Garagenvorplatz vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweisen. Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

² Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

§ 46

Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten¹⁰

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

§ 47

Begrünung Strassenräume

¹ Die Strassenräume sollen mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

⁹ Parkfelderanzahl und Gestaltung der Parkierungsanlagen sind in den kantonalen Erlassen geregelt (Gemäss §§ 43 und 44 BauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

¹⁰ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

² Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden. Die Baumkrone wird an die Grünfläche angerechnet.

³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

§ 48

Ausstattung bei MFH¹¹

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kinderveilos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 49

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

¹¹ Velos sind abschliessend in §44 BauV geregelt

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild und Denkmalpflege

§ 50

Allgemeine
Anforderungen¹²

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 51

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

³ Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- Dachaufbauten dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.
- Alle Dachaufbauten müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

¹² Allgemeine Anforderungen zum Ortsbild siehe §15e BauV

§ 52

Umgebungsgestaltung

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

² Die Aussenraum- und Umgebungsarbeiten bilden einen integrierenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind innert einem Jahr nach Abnahme der Hochbauten auszuführen.

³ Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen bepflanzte Böschungen zu erstellen.

⁴ Der Gemeinderat kann ein Gesuch ablehnen, wenn die Stützmauer nicht zwingend ist und sie eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen würde.

6.2 Umweltschutz

§ 53

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei der Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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

§ 54

Materialablagerungen

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

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

§ 55

Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zusätzlich zu den Vorschriften von § 35 Abs. 1 ab 10 m Länge und 1,5 m Höhe zu gliedern.

⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 56

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der "Arbeitszone",

- in zweiter Priorität in den "Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen",

- in dritter Priorität in den übrigen Bauzonen erstellt werden.

In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 57

Zuständigkeit

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

§ 58

Fachgutachten durch
Fachberater

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

7.2 Gebühren

§ 59

Gebühren

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 60

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 61

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 62

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan vom 15. September 1998
- b) die Bau- und Nutzungsordnung 15. September 1998

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

.....

Genehmigung durch den Aarg. Regierungsrat am

.....

Anhang

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2022)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / NR	Parzellennr. / Assek.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)			
OTI001	Röm.-kath. Pfarrkirche (1864-65)		149 / 109
OTI002	Bäuerliches Wohnhaus (17./18. Jh.)	Bahnhofstrasse 10	156 / 117
Kommunale Objekte mit Substanzschutz gemäss § 23			
OTI902	Stationsgebäude mit Güterschuppen / und Toilettenhäuschen (1881)	Bahnhofstrasse 33	71 / 24, 25, 26
OTI903	Haus zur Lärche (17./18. Jh.)	Abtwilerstrasse 7	461 / 163
OTI904	Ehem. Mühle (1608)	Beugen 7	387, 871 / 32, 549
OTI906	Wohnhaus (1. Hälfte 19. Jh.)	Wyden 1	131 / 93
OTI907	Speicher (1773)	Reusshöfe	67 / 16
OTI908	Speicher (1674)	Kirchweg	142 / 106
OTI909	Speicher (1697)	Wyden	119 / 95
OTI911	Wohnhaus mit Schopfanbau (1830)	Höfen 1	411/ 42, 41
OTI912	Doppelwohnhaus (17. Jh./1703?)	Fliedergässli 2 (121 A) Dorfweg 1 (121 B u C)	164 166 167 / 121 A/B/C
OTI915	Bäuerliches Wohnhaus mit Schopfanbau (18. Jh.)	Reusshöfe 1	67 / 17
OTI916	Kleinbauernhaus, bäuerlicher Vielzweckbau (1822?)	Wyden 6	119 / 96
OTI919	Transformatorstation (vermutl. frühes 20. Jh.)	Bahnhofstrasse	441 / 82
Kulturobjekte gemäss § 24			
OTI913	Wegkapelle	bei Höfen 2	556
OTI914A	Wegkreuz (1871)	Abzweigung Wydenstrasse / Kleinmatt, 2672716 / 1223856	435
OTI914B	Wegkreuz	Bahnhofstrasse, 2672970 / 1224538	362, 363
OTI920	Sodbrunnen	Dorfweg / Fliedergässli, Koord. 2672560 / 1224335	160
OTI921	Bildstock (1896)	Reussufer, 2674005 / 1223473	464

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2022)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Feuchtbiopte (§ 16 BNO)			
F01	Feuchtbiotop Im Moos	2672799 / 1225158	389, 390, 391, 392, 394
F02	Naturschutzzone Riedwiese Schachen	2673424 / 1225121	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 27, 28, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 42, 60, 483, 487, 488, 489, 562, 563, 804
F06	Feuchtbiotop Beugen	2673081 / 1224897	371, 870
Eisenbahndamm (§ 16 BNO)			
E01	Eisenbahndamm	Entlang der Bahnlinie	71, 366, 382, 428, 450
Hecken (§ 22 BNO)			
H01	Hecke	2672673 / 1226236	418
H02	Hecke	2672112 / 1225228	293, 294, 302, 304
H05	Feldgehölz	2673316 / 1225194	7, 8, 13
H06	Hecke	2672169 / 1224686	310, 311
H07	Hecke	2672314 / 1224733	308, 528
H08	Ufergehölz	2672763 / 1224681	340, 341, 375
H09	Feldgehölz	2673216 / 1224763	35
H10	Feldgehölz	2673266 / 1224666	35, 38
H11	Ufergehölz	2673342 / 1224768	483, 488
H12	Feldgehölz	2673315 / 1224625	27, 36, 39
H13	Hecke	2673320 / 1224483	52, 53
H14	Hecke	2672104 / 1224323	233, 234, 235, 244, 461
H15	Hecke	2671892 / 1224176	244, 245
H16	Hecke	2671821 / 1223943	244, 245
H17	Hecke	2672074 / 1223893	242, 244
H20	Ufergehölz	2672415 / 1223516	226
H22	Feldgehölz	2673312 / 1223652	113
H23	Ufergehölz	2673757 / 1223627	491
H26	Hecke	2672905 / 1223096	512
H27	Hecke	2672945 / 1223087	512
H28	Feldgehölz	2672951 / 1222959	108
H29	Ufergehölz	2672463 / 1225041	322
H30	Hecke	2672816 / 1223712	209, 498
H31	Ufergehölz	2672888 / 1226225	432
H32	Ufergehölz	2673370 / 1225430	63, 65, 488
H33	Ufergehölz	2673972 / 1224382	65, 66, 464
H34	Ufergehölz	2674031 / 1223526	464
Geschützte Waldränder (§ 22 BNO)			
W01	Waldrand	2672259 / 1225119	300, 303
W02	Waldrand	2672509 / 1225354	388
W03	Waldrand	2673590 / 1225288	18, 19
Einzelbäume (§ 22 BNO)			
B05	Baum	2672598 / 1225653	411
B11	Baum	2671644 / 1224666	775
B12	Baum	2672032 / 1224778	793
B13	Baum	2673017 / 1225079	447
B14	Baum	2672279 / 1224380	461
B18	Baum	2672586 / 1224379	789
B21	Baum	2672011 / 1224235	244
B25	Baum	2673617 / 1224179	67
B28	Baum	2673673 / 1224047	85
B32	Baum	2673087 / 1223479	491

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
B37	Baumreihe	2672914 / 1223009 2672905 / 1223067	640
Findlinge (§ 22 BNO)			
Z01	Findling, Erratiker	2673166 / 1224528	367

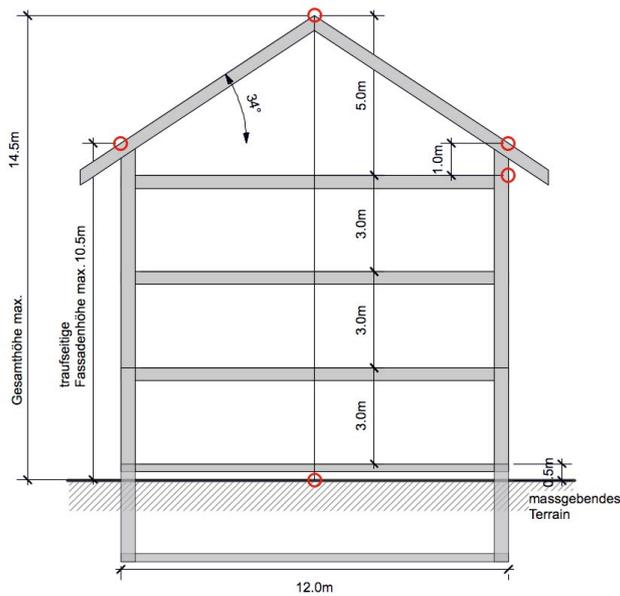
Anhang 3 Schemenskizze (Informationsgehalt)

(Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 8¹³)

Referenzbeispiel Wohnzone 3

Schemaskizze Gebäudeprofil

Gesamthöhe maximal 14.5 m
Fassadenhöhe 10.5 m



¹³ Vgl. Anhang 2 BauV