



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

## Öffentliche Auflage 2021 / 2022

---

Vorprüfungsbericht vom: 20. Januar 2020

Mitwirkung vom 16. November 2018 bis 17. Dezember 2018

Öffentlich aufgelegt vom 08. Juni bis 08. Juli 2020

In Teilen beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 08. Juni 2021

Öffentliche Auflage der Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge vom \_\_\_\_\_ bis  
Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge beschlossen von der Gemeindeversamm-  
lung am: \_\_\_\_\_

---

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinder

Genehmigungsvermerk: \_\_\_\_\_

**5600 Lenzburg**  
Sägestrasse 6a  
Tel. 058 / 733 33 44



**6280 Hochdorf**  
Bellevuestr. 27

**5734 Reinach**  
Marktplatz 2

**5034 Suhr**  
Tramstr. 11

**5703 Seon**  
Oberdorfstr. 11

**4800 Zofingen**  
Forstackerstr. 2b

---

**Flury Planer + Ingenieure AG**  
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

**Februar 2022**  
BNO\_öffAuflage2\_220211/ahi, al

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT .....</b>	<b>4</b>
	§ 1 Geltungsbereich .....	4
	§ 2 Übergeordnetes Recht .....	4
<b>2</b>	<b>RAUMPLANUNG .....</b>	<b>5</b>
	§ 3 Planungsgrundsätze .....	5
	§ 4 Sondernutzungsplanung .....	5
	§ 5 Weitere Planungsinstrumente .....	8
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
3.1	Bauzonen	9
	§ 6 Zonenübersicht .....	9
	§ 7 Dorfkernzone .....	10
	§ 8 Wohnzonen.....	11
	§ 9 Wohn- und Arbeitszonen .....	11
	§ 10 Spezialzone Widacher .....	11
	§ 11 Arbeitszonen.....	11
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	12
	§ 13 Grünzone .....	12
3.2	Landwirtschaftszone	13
	§ 14 Landwirtschaftszone .....	13
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone .....	13
3.3	Schutzzonen	13
	§ 16 Naturschutzzonen im Kulturland.....	13
3.4	Überlagerte Schutzzonen	14
	§ 17 Naturschutzzone Wald .....	14
	§ 18 Schutzperimeter Strassendorf .....	15
	§ 19 Landschaftsschutzzone .....	15
	§ 20 Wildtierkorridor.....	16
	§ 21 Gewässerraumzone .....	16
3.5	Schutzobjekte	16
	§ 22 Naturobjekte .....	16
	§ 23 Gebäude mit Substanzschutz.....	17
	§ 24 Kulturobjekte.....	17
	§ 25 Historische Verkehrswege .....	17
	§ 26 Wiederherstellungspflicht .....	17
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	17
	§ 27 Militärzone .....	17
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	18
	§ 28 Freihaltegebiet Hochwasser .....	18
	§ 29 Hochwassergefahrenzone .....	18
	§ 30 Oberflächenwasserschutz .....	19
<b>4</b>	<b>BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....</b>	<b>20</b>
	§ 31 Abstand gegenüber bestehenden Bauten .....	20
	§ 32 Arealüberbauung .....	20
	§ 33 Störmass von Betrieben .....	20
	§ 34 Nettoladenfläche.....	20
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>21</b>

5.1	Baureife und Erschliessung	21
	§ 35 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	21
5.2	Technische Bauvorschriften	21
	§ 36 Allgemeine Anforderungen .....	21
	§ 37 Energieeffizienz .....	21
	§ 38 Nachisolations .....	21
5.3	Wohnhygiene	21
	§ 39 Ausrichtung der Wohnungen .....	21
	§ 40 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume .....	21
	§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	22
5.4	Ausstattung	22
	§ 42 Parkfelder .....	22
	§ 43 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen .....	22
	§ 44 Spielplätze .....	23
	§ 45 Container- und Kompostplätze .....	23
	§ 46 Öffentlich zugänglicher Raum .....	23
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>24</b>
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	24
	§ 47 Allgemeine Anforderungen .....	24
	§ 48 Dachgestaltung.....	24
	§ 49 Umgebungsgestaltung.....	24
	§ 50 Gestaltung des Siedlungsrandes .....	25
6.2	Umweltschutz	25
	§ 51 Einwirkungen .....	25
	§ 52 Materialablagerungen.....	25
	§ 53 Versickerung Oberflächenwasser .....	25
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN .....</b>	<b>26</b>
	§ 54 Zuständigkeit .....	26
	§ 55 Gebühren.....	26
	§ 56 Mehrwertabgabebesatz .....	26
	§ 57 Vertragliche Mehrwertabschöpfung.....	26
	§ 58 Verwendungszweck der Mehrwertabgabe .....	26
	§ 59 Vollzugsrichtlinien.....	27
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>28</b>
	§ 60 Übergangsbestimmung .....	28
	§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts .....	28
<b>9</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>29</b>
9.1	Verzeichnis der kantonalen Schutzobjekte (Orientierungsinhalt)	29
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte	29
9.3	Gebiet „Widacher“ massgebendes Terrain gemäss § 10a Abs. 6	31
<b>10</b>	<b>STICHWORTVERZEICHNIS .....</b>	<b>32</b>

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

## **1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht**

### **§ 1 Geltungsbereich**

*Geltungsbereich*

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

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### **§ 2 Übergeordnetes Recht**

*Übergeordnetes  
Recht*

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

## 2 Raumplanung

### § 3 Planungsgrundsätze

#### Planungsgrundsätze

1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung 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 den Mischzonen.

2 Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Zudem ist Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu schaffen.

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.

6 Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

### § 4 Sondernutzungsplanung

#### Sondernutzungsplanpflicht

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

2 Sanierungen, Umbauten sowie Klein- und Anbauten lösen die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Absatz 1 nicht aus, sofern durch die vorgesehene Baumassnahme keine zusätzliche Wohneinheit oder erhebliche gewerbliche Mehrnutzung mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen realisiert wird und die Baumassnahme den Zielsetzungen des jeweiligen Gebietes, welche in den nachfolgenden Absätzen festgehalten sind, nicht widerspricht.

#### Erschliessungsplanpflicht - Gebiet „Zelgli“

2.3 Für das Erschliessungsplangebiet „Zelgli“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Ausreichende Erschliessung des Wohn- und Arbeitsgebiets;
- Situationsgerechter Lärmschutz, ~~Verzicht auf Lärmschutzwände~~;
- Ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes.

#### Gestaltungsplanpflicht - Allgemeine Zielvorgaben

3.4 Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Fluchten;
- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden;
- Bei Mehrfamilienhäusern sind Pflichtparkplätze ~~sind~~ unterirdisch oder gesammelt und überdeckt zu erstellen, oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

#### - Gebiet „Unterdorf“

4.5 Für das Gestaltungsplangebiet „Unterdorf“ gelten zusätzlich zu Absatz 24 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Zur Bestimmung der Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander) ist unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie der räumlichen Nähe zum Ortskern bzw. zu geschützten Gebäuden und der bestehenden topographischen Verhältnisse ein städtebauliches Richtkonzept zu erarbeiten;
- Es kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird;
- Das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.

- Gebiet „Widacher“

6.6 Für die Überbauung der Spezialzone „Widacher“ muss ein Gestaltungsplan, gestützt auf ein städtebauliches Konzept, erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

6.7 Beim Gestaltungsplan „Widacher“ sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:

- a) Der Grenzabstand zur Langfohrenstrasse (vorgesehene Verbreiterung berücksichtigt) beträgt mindestens 50 % der Gesamthöhe, im Minimum aber 4.00 m
- b) Die Gesamthöhe darf nicht überschritten werden
- c) Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 24'000 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden.

7.8 Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Widacher“ ist ein verbindliches, städtebauliches Konzept mittels Wettbewerb zu erstellen. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln.

8.9 Das städtebauliche Konzept hat zu beinhalten:

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie);
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- c) Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere der unter Substanzschutz gestellten Bauten);
- d) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
- e) Erschliessungs- und Parkierungskonzept inkl. Massnahmen des Mobilitätsmanagements;
- f) Etappierungskonzept;
- g) Modell zur Visualisierung.

- Gebiet „Hangkante Göslikon“

10 Für das Gestaltungsplangebiet „Hangkante Göslikon“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.
- Die Ablesbarkeit der unbebaute Hangkante ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sichern.
- Der die Hangkante bestimmende Bereich ist in einer Mindestbreite von 10.0 m von oberirdischen Bauten freizuhalten.
- In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung der Hangkante aufzuzeigen.

- Das massgebende Terrain im freizuhaltenden Bereich darf nicht unnötig verändert werden. Zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe sind vertretbar, sofern auf massive Stützmauern verzichtet wird und stattdessen aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden angewendet werden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.
- Neubauten müssen sich besonders gut in das bestehende Terrain einpassen.
- Aufgrund des historischen Charakters als Strassendorf ist eine Bebauung analog der Stellung der bestehenden Bauten zum Strassenraum zu prüfen.
- Die Erschliessung der Parzellen ab der Kantonsstrasse soll auf maximal zwei Zufahrten gebündelt erfolgen.
- Es kann im Rahmen des Gestaltungsplans im Teilbereich der Dorfkerzone ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das zusätzliche Geschoss gegenüber der Kantonsstrasse nicht in Erscheinung tritt sowie gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird.

- Ersatz GP-Pflicht  
Hangkante „Göslikon“  
durch Bebauungsstudie

<sup>11</sup> Gestützt auf eine, mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte, Bebauungsstudie sowie ein detailliertes Umgebungskonzept des Gebietes „Hangkante Göslikon“ kann der Gemeinderat auf die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes verzichten. Dabei ist die ausreichende Berücksichtigung der im Absatz 10 festgehaltenen Zielsetzungen durch eine Stellungnahme, einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson, zu belegen. Zudem ist die Erschliessung ab der Kantonsstrasse mit der zuständigen kantonalen Fachstelle und der Gemeinde abzuklären sowie entsprechend im Grundbuch zu sichern. Alternativ ist ein Erschliessungsplan für das Gebiet Hangkante „Göslikon“ auszuarbeiten. Erkenntnisse und Kernaussagen der Bebauungsstudie und zur Erschliessung können in einem Konzept zur räumlichen Entwicklung entsprechend § 5 Abs. 3 und 4 BNO behördenverbindlich festgehalten werden.

- Gebiet „Hangkante  
Fischbach“

<sup>12</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Hangkante Fischbach“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.
- Die Ablesbarkeit der unbebauten Hangkante ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sichern.
- Der die Hangkante bestimmende Bereich ist in einer Mindestbreite von 10.0 m von oberirdischen Bauten freizuhalten.
- In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung der Hangkante aufzuzeigen.
- Das massgebende Terrain im freizuhaltenden Bereich darf nicht unnötig verändert werden. Zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe sind vertretbar, sofern auf massive Stützmauern verzichtet wird und stattdessen aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden angewendet werden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.
- Neubauten müssen sich besonders gut in das bestehende Terrain einpassen.
- Bei Neu- und Ersatzbauten an der Kantonsstrasse sind die Erschliessungen benachbarter Parzellen möglichst zusammenzufassen.
- Es kann im Rahmen des Gestaltungsplans im Teilbereich der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird. Im Teilbereich der Wohn- und Arbeitszone 3 ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

- Ersatz GP-Pflicht  
Hangkante „Fisch-  
bach“ durch Bebau-  
ungsstudie

<sup>13</sup> Gestützt auf eine, mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte, Bebauungs- und Erschliessungsstudie sowie ein detailliertes Umgebungskonzept des Gebietes „Hangkante Fischbach“ kann der Gemeinderat auf die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes verzichten. Dabei ist die ausreichende Berücksichtigung der in Absatz 12 festgehaltenen Zielsetzungen durch eine Stellungnahme, einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson, zu belegen. Erkenntnisse und Kernaussagen der Bebauungsstudie können in einem Konzept zur räumlichen Entwicklung entsprechend § 5 Abs. 3 und 4 BNO behördenverbindlich festgehalten werden.

Weitere Planungsinstrumente

## **§ 5 Weitere Planungsinstrumente**

<sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Insbesondere kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur gewünschten räumlichen Entwicklung hinsichtlich Verdichtung und Erneuerung untergenutzter Gebiete erstellen.

<sup>4</sup> 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.



### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

#### § 6 Zonenübersicht

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Grünflächen- ziffer	Fassadenhöhe Schrägdach, traufseitig	Gesamthöhe		Gebäudelänge	Grenzab- stand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
					Schräg- dach	Flach- dach		klein	gross		
			[%]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]		
Dorfkernzone	D braun	2 x	20 x	8.0 x	14.0 x	--	o	4.0 x	8.0 x	III	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	20	7.0	11.0	10.5	25.0	4.0	8.0	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	20	10.5	14.0	13.5	30.0	5.0	10.0	II	§ 8
Wohn- u. Arbeitszone 2	WA2 orange schraf- fieri	2	20	7.0	11.0	10.5	25.0	4.0	8.0	III	§ 9
Wohn- u. Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	20	10.5	14.0	13.5	30.0	5.0	10.0	III	§ 9
Spezialzone „Widacher“	SPZ Wi orange / violett schraffiert	--	25	--	18.0	18.0	40.0 x	4.0	a)	III	§ 10
Arbeitszone I  - Brühlmatten  - Zelgli	A1 Purpur	--	10	o	14.0  11.0	14.0  10.5	o  o	6.0  6.0	6.0  6.0	III	§ 11
Zone f. öffentl. Bauten u. Anlagen	OeBA grau	--	15	o	o	o	o	o	o	III	§ 12
Grünzone	Gr grün	--	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 13

a) 80% der Gesamthöhe, im Minimum aber 4.0 m.

<sup>2</sup> Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

## § 7 Dorfkernzone

- Dorfkernzone D*
- <sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns sowie der sinnvollen baulichen Erneuerung und gut in das Ortsbild eingepasst Ergänzung. Für die Beurteilung der Einpassung sind neben den nachfolgenden Bestimmungen die Kriterien gemäss § 47 massgebend.
- <sup>2</sup> Für den Charakter des Dorfkerns wichtige Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten.
- *Nutzung*
- <sup>3</sup> Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.
- *Baumasse*
- <sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung bzw. -gliederung, Baumaterialien, Farbgebung, etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.
- *Dachgestaltung*
- <sup>5</sup> Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und einer minimalen Dachneigung von 25° zulässig. Charakteristische Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.
- <sup>6</sup> Dacheinschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht erlaubt. Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss (horizontal gemessen) bzw. 2.00 m vom giebelseitigen Dachrand zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne Dachflächenfenster können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- *Balkone / Fassaden*
- <sup>7</sup> Bei Strassen zugewandten Fassaden sind freiauskragende Balkone sowie querformatige Fenster nicht zulässig.
- *Antennen*
- <sup>8</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
- *Solaranlagen*
- <sup>9</sup> Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. -einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
- *fachliche Beratung*
- <sup>10</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.
- *Lärmschutzmassnahmen Hofareal Chilenacher*
- <sup>11</sup> Auf der Parzelle Nr. 4 ist in einem 36 m breiten Streifen ab der Strassenachse der Mellingerstrasse (K270) der Lärmschutz an den Wohngebäuden mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen:
- a) Lärmempfindliche Räume sind lärmabgewandt anzuordnen. Es ist eine dementsprechende Gebäudeausrichtung und Grundrisskonzeption zu wählen.
  - b) Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionspegel bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 18 Dezibel geringer sind als der Emissionspegel der Mellingerstrasse (K270). Der allfällige Einbau eines lärmarmen Strassenbelags und die damit

- verbundene Reduktion des Emissionspegels der Mellingerstrasse kann von der genannten Dämpfung entsprechend abgezogen werden.
- c) Können nicht alle lärmempfindlichen Wohnräume gemäss lit. a angeordnet werden, sind die „Fenster“ mit Planungswert-Überschreitungen als festverglaste, transparente Fassadenbauteile auszuführen. Diese haben keinen Öffnungsmechanismus und sind fix mit der Bauhülle verbunden. Ihr Schalldämmwert darf nicht mehr als fünf Dezibel von den übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen abweichen. Im Weiteren hat die gesamte Fassade die erhöhten Schallschutzanforderungen einzuhalten.
  - d) Räume mit transparenten Fassadenbauteilen müssen über ein Lüftungsfenster verfügen, an welchem die Dämpfung gemäss lit. b eingehalten ist. Schallschutzfenster oder kontrollierte Lüftungen gelten nicht als Lärmschutzmassnahmen.

## § 8 Wohnzonen

- Wohnzonen* 1 Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- *Wohnzone W2* 2 Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohneinheiten bestimmt.
- *Wohnzone W3* 3 Die Zone W3 ist vorrangig für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

## § 9 Wohn- und Arbeitszonen

- Wohn- und Arbeitszonen* 1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lagerbauten oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

## § 10 Spezialzone Widacher

- Spezialzone „Widacher“*  
- *Ziel, Zweck, Nutzungen*  
- *Ausgeschlossene Nutzungen*
- 1 Die Spezialzone „Widacher“ dient dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben.
- 2 Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime, Tankstellen. Verkaufsgeschäfte von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.
- *Massgebendes Terrain* 3 Als massgebendes Terrain wird von den rekonstruierten Höhenlinien (siehe Anhang 9.3) ausgegangen.
- *Aussenraumgestaltung* 4 Freiflächen sind mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten.

## § 11 Arbeitszonen

- Arbeitszonen* 1 In der Arbeitszone I A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Der Gemeinderat kann bis zu 2 Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestatten.

<sup>3</sup> 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 oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

<sup>4</sup> Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere gegenüber der Kulturlandgrenze.

## **§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

*Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OeBA*

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

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

<sup>3</sup> Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

## **§ 13 Grünzone**

*Grünzone Gr*

<sup>1</sup> Die Grünzone Gr dient der Freihaltung der bestehenden Hangkante und somit dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Zudem übernimmt sie eine Pufferfunktion zwischen verschiedenartigen Bauzonen (Arbeits- und Wohnzonen).

<sup>2</sup> Die Flächen innerhalb der Grünzone können als private Gartenanlagen genutzt werden und dienen somit auch der Erholung und dem Aufenthalt.

<sup>3</sup> Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, ist die Grünzone von Bauten und Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen zu gestalten.

<sup>4</sup> In der Grünzone können Fusswege, Einfriedungen, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, Sitzplätze, Grillplätze, usw.) sowie Klein- und Kleinstbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

<sup>5</sup> Unterirdische Bauten können in der Grünzone bewilligt werden, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.0 m sichergestellt wird, um die Anforderungen an die Bepflanzung langfristig zu gewährleisten.

<sup>6</sup> Das massgebende Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Zur Realisierung der Bauten und Anlagen gemäss Absatz 4 und 5 können zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe bewilligt werden. Dabei ist auf massive Stützmauern zu verzichten und stattdessen eine aufgelöste, bepflanzte Konstruktion bzw. Lebendverbaumethode anzuwenden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnet.

<sup>7</sup> Bauten angrenzender Bauzonen müssen gegenüber der Grünzone keinerlei Bauabstände einhalten. Es gelten die üblichen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die Abstände gemäss übergeordnetem Recht.

<sup>8</sup> Sofern ein Grundstück sowohl Flächen innerhalb der Grünzone als auch innerhalb einer Bauzone gemäss §§ 7 - 12 BNO aufweist, können entsprechend gestaltete Flächen innerhalb der Grünzone an die Grünflächenziffer der

Bauzone gemäss §§ 7 – 12 BNO angerechnet werden. Eine Übertragung auf eine andere Parzelle ist unzulässig.

### 3.2 Landwirtschaftszone

#### § 14 Landwirtschaftszone

*Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

<sup>3</sup> 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

*Bauten in der Landwirtschaftszone*

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

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bau- masse 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.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 16 Naturschutzzonen im Kulturland

*Naturschutzzone im Kulturland*

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

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

<sup>5</sup> Naturschutzzonen dürfen ausnahmsweise betreten werden:

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

- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Ebenfalls vorbehalten bleiben Erholungsnutzungen im Rahmen der Vollzugsrichtlinien Naturschutz gemäss § 59 dieser BNO.

<sup>8</sup> Folgende Naturschutz zonen werden ausgeschieden:

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel (erhalten/ fördern)</b>	<b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b>
Feuchtgebiet	violett	Riedwiese, Flach- und Hochmoor	Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) keine Düngung und Beweidung Nutzung d. Streulandes: 1 Schnitt im Herbst oder Winter
Feuchtgebiet Gewässer	violett, blau punktiert	Stillgewässer (Altläufe, Weiher, Tümpel)	kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren ohne Bewilligung
Extensive Wiese	gelb	Artenreiche Heuwiese Kein Nährstoffeintrag in angrenzende Naturschutz zonen	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	braun	Pflanzen und Tierarten in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion	Extensive Bewirtschaftung von Wiesen, keine Düngung Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren ohne Bewilligung Aufstellen von Bienenkästen gestattet.

### 3.4 Überlagerte Schutz zonen

#### § 17 Naturschutzzone Wald

*Naturschutzzone Wald*

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

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 %

und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften<sup>1</sup> sind nur standortsheimische Baumarten zu fördern.

## § 18 Schutzperimeter Strassendorf

*Schutzperimeter  
Strassendorf*

<sup>1</sup> Der Schutzperimeter Strassendorf umfasst die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen und bezweckt die Erhaltung des historischen Charakters von Fischbach und Göslikon als Strassendörfer.

<sup>2</sup> Innerhalb des Schutzperimeters sind für den Strassenraum wichtige Bauten und Anlagen, Vorplätze, Vorgärten und weitere bedeutende Elemente in ihrem Ausmass und ihrer Stellung zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, sofern mittels neutralem Fachgutachten nachgewiesen wird, dass ein mindestens gleichwertiges Ergebnis erreicht wird.

<sup>3</sup> Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben insbesondere in der Umgebung denkmalgeschützter Bauten und Anlagen sowie zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten zieht der Gemeinderat vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Bauherrschaft externe Fachleute und / oder die kantonalen Fachstellen zur Beratung und Begutachtung bei. Zur Abklärung des Beratungsumfangs und des konkreten Einbezugs im Rahmen des Planungsprozesses sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

<sup>4</sup> Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

## § 19 Landschaftsschutzzone

*Landschaftsschutz-  
zone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 . Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), sowie produzierender Gartenbau mit Nadelgehölzschulen, Staudengärten oder Christbaumkulturen verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie 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. Erfüllen Weidezäune im Sinne von § 49 Abs. 1 lit. a BauV diese Voraussetzungen, können sie bewilligungsfrei erstellt werden.

<sup>4</sup> Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten (Ausparungen des Landschaftsschutzes - Siedungseier) bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

---

<sup>1</sup> Seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002.

<sup>5</sup> Bestehende Baumgruppen, Hecken, die Wald- und Offenflur-Verteilung und sonstige das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte sind zu erhalten.

## § 20 Wildtierkorridor

*Wildtierkorridor*

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

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können. Von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sind Weidezäune mit maximal 1.50 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern.

<sup>3</sup> 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.

## § 21 Gewässerraumzone

*Gewässerraumzone*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan ausgeschiedene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sind die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.<sup>3</sup>

### 3.5 Schutzobjekte

## § 22 Naturobjekte

*Naturobjekte*

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

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• periodisch zurückschneiden/ verjüngen</li> <li>• im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>• teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>• gegenüber Hecken gilt ein Bauabstand von 4 m.</li> </ul>

<sup>2</sup> Die Ausmasse des Gewässerraumes sind im Genehmigungsinhalt der Legende des Bauzonen-/Kulturlandplanes definiert.

<sup>3</sup> Für eingedolte Bäche gelten gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b. keine Bewirtschaftungseinschränkungen.



Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>• Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>• freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
-------------	--------------	---	---

### § 23 Gebäude mit Substanzschutz

*Gebäude mit Substanzschutz*

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

<sup>2</sup> Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Umbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

<sup>3</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### § 24 Kulturobjekte

*Kulturobjekte*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem sowie symbolischem Wert und geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

### § 25 Historische Verkehrswege

*Historische Verkehrswege*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

<sup>2</sup> Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Der Grundeigentümer hat entsprechend des Schutzziels für den für den Unterhalt zu sorgen. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

### § 26 Wiederherstellungspflicht

*Wiederherstellungspflicht*

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

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### § 27 Militärzone

*Militärzone*

<sup>1</sup> Die Militärzone (Areal des Bundes) dient mit den vorhandenen Bauten und Anlagen der militärischen Ausbildung.

<sup>2</sup> Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nestsstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen (insbesondere Gebiet Hinterweid).

### 3.7 Gefahren und Überflutungszonen

#### § 28 Freihaltegebiet Hochwasser

*Freihaltegebiet Hochwasser*

<sup>1</sup> Das überlagerte Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzone für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist 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.

<sup>6</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

#### § 29 Hochwassergefahrenzone

*Hochwassergefahrenzone*

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

*- HWZ 1*

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

*- Restgefährdung*

<sup>4</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (HWZ Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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

<sup>6</sup> 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.

### **§ 30 Oberflächenwasserschutz**

*Oberflächenwasser*

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

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

<sup>3</sup> 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

### § 31 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

*Unterschreitung Gebäudeabstand*

<sup>1</sup> Stehen auf anstossenden Grundstücken bereits Bauten mit geringerem als dem zonengemässen Grenzabstand und ist diese Unterschreitung nicht durch entsprechende Dienstbarkeiten geregelt, so muss ein Neubau, sofern die architektonischen, gesundheitlichen sowie feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, lediglich den Grenzabstand, nicht den Gebäudeabstand einhalten.

### § 32 Arealüberbauung

*Arealüberbauung*

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

### § 33 Störmass von Betrieben

*Nicht, mässig, stark störende Betriebe*

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

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

### § 34 Nettoladenfläche

*Nettoladenfläche*

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 35 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

*Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*

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

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

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 36 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

#### § 37 Energieeffizienz

*Energieeffizienz*

<sup>1</sup> 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.

#### § 38 Nachisolation

*Nachisolation*

<sup>1</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 39 Ausrichtung der Wohnungen

*Ausrichtung der Wohnungen*

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

#### § 40 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

*Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume*

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse:

- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss:  
≥ 2.40 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss:  
≥ 2.40 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche:  
1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster:  
Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung:  
mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer Wohnung:  
mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zimmer:  
1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

## § 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

<sup>1</sup> 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 Parkfelder

*Anordnung Parkfelder*

<sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind die erforderlichen Abstellplätze (ausgenommen Besucherparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Der Gemeinderat kann bei Überbauungen mit Einfamilienhauscharakter hiervon abweichende, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

*Parkfelderzahl*

<sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl der Parkfelder richtet sich grundsätzlich nach § 43 BauV (Berechnung der Parkfelderzahl gem. VSS-Norm SN 640 281). Bei Mehrfamilienhäusern ist für Bewohner die Berechnungsvariante anzuwenden, welche den jeweils höheren Wert ergibt (1 Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung).

### § 43 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen

*Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen*

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

#### **§ 44 Spielplätze**

*Spielplätze*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen, in Sicht- und Rufweite anzulegen und dauernd zu unterhalten.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

#### **§ 45 Container- und Kompostplätze**

*Container- und Kompostplätze*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Container- und Kompostplätze vorzusehen.

#### **§ 46 Öffentlich zugänglicher Raum**

*Öffentlich zugänglicher Raum*

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Toiletten, Unterführungen etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

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

<sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. Die Lichtverschmutzung soll gemäss den technischen Möglichkeiten auf einem Minimum gehalten werden.

<sup>4</sup> Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

#### § 47 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine Anforderungen*

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

*Ruinen, Baulücken*

<sup>3</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

#### § 48 Dachgestaltung

*Dachform*

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

#### § 49 Umgebungsgestaltung

*Umgebungs-gestaltung*

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

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

<sup>3</sup> Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiven Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.



<sup>4</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

<sup>5</sup> Bestehende Baum- und Gebüschgruppen sind möglichst in die Umgebungsgestaltung aufzunehmen, weshalb bei der Anlage von Bauten nach Möglichkeit entsprechend Rücksicht zu nehmen ist.

## **§ 50 Gestaltung des Siedlungsrandes**

Siedlungsränder

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

<sup>3</sup> Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 6 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

## **6.2 Umweltschutz**

### **§ 51 Einwirkungen**

Einwirkungen

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

<sup>2</sup> 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.

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

### **§ 52 Materialablagerungen**

Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone AIA ausnahmsweise durch den Gemeinderat bewilligt werden.

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

### **§ 53 Versickerung Oberflächenwasser**

Versickern von Oberflächenwasser

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

## **7 Vollzug und Verfahren**

### **§ 54 Zuständigkeit**

Zuständigkeit

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

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

<sup>4</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### **§ 55 Gebühren**

Gebühren

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

### **§ 56 Mehrwertabgabebesatz**

Mehrwertabgabebesatz

<sup>1</sup> Der Abgabebesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30%.

### **§ 57 Vertragliche Mehrwertabschöpfung**

Vertragliche Mehrwertabschöpfung

<sup>1</sup> Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll bei Umzonungen erfolgen, durch die Grundstücke oder Teile davon eine neue Nutzungsmöglichkeit erfahren.

<sup>2</sup> Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat sieht von einer vertraglichen Mehrwertabschöpfung ab, wenn die von der Umzonung betroffene Fläche kleiner als 100 m<sup>2</sup> ist. Zudem kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse verlangt, eine abweichende Regelung treffen oder auf die Ausgleichszahlung verzichten.

<sup>4</sup> Anstelle von Geldleistungen können Dienstbarkeiten oder Landerwerb von entsprechender Höhe vereinbart werden.

### **§ 58 Verwendungszweck der Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Kommunale Beiträge werden namentlich folgenden Verwendungszwecken zugesprochen:

- a) raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen,
- b) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich die Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur,
- c) Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge,
- d) Förderung des Bauzonenabtauschs,
- e) bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen,
- f) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung,

- g) Ausbau des kommunalen Fuss- und Radverkehrsnetzes.

## **§ 59 Vollzugsrichtlinien**

### *Vollzugsrichtlinien*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Vollzug der Naturschutz-zonen und Naturobjekte erlassen.

<sup>2</sup> Für Gebiete im Eigentum des Staates (Tote Reuss, Reussparzelle) erlässt und regelt das Baudepartement – nach Anhörung des Gemeinderates – die detaillierten Schutz-, Unterhaltsbestimmungen und -massnahmen.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 60 Übergangsbestimmung

*Übergangs-bestimmungen*

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

### § 61 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Oktober 1996, genehmigt vom Kanton am 13. Januar 1998 inklusive der Teiländerungen;
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 1993, genehmigt vom Kanton am 13. Januar 1998;
- c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Oktober 1996, genehmigt vom Kanton am 13. Januar 1998 inklusive der Teiländerung;
- d) Das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. November 2010.

## 9 Anhang

### 9.1 Verzeichnis der kantonalen Schutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
1	Denkmalschutz	7	60	Röm.-kath. Pfarrkirche (1672)
2	Denkmalschutz	6	60	Rochuskapelle (1709)
3	Denkmalschutz	5	60	Röm.-kath. Pfarrhaus (16./17. Jh.)
4	Denkmalschutz	-	91	Pestkreuz (1615)
5	Denkmalschutz	81	92	Haus zum Rittersaal (18. Jh.)

### 9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte

#### 9.2.1 Substanzschutz gemäss § 23 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	12	56	Gasthaus „Reussthal“ (um 1850)
902	Substanzschutz	26	49	Wohnhaus “ (16. / 17. Jh.)
903	Substanzschutz	37	71	Bäuerlicher Vielzweckbau, „Alter Löwen“ (1909)
904	Substanzschutz	44 A, B, D	138, 140, 141	Kleinbauernhaus, „Hübel-Hus“ (18. Jh.)
905	Substanzschutz	83	94	Wohnhaus, „Alte Gnessi“ (1820/30)
906	Substanzschutz	87, 89	120	Wohnhaus samt Scheune, „Alte Post“ (1828)
907	Substanzschutz	66	107	Speicher (1612)
909	Substanzschutz	14	54	Wohnhaus (16. / 17. Jh.)

#### 9.2.2 Kulturobjektschutz gemäss § 24 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
30	Kulturobjekt	258	
910A	Kulturobjekt	54	Wegkreuz (1797), Göslikon
910B	Kulturobjekt	45	Wegkreuz (1709), Göslikon
910C	Kulturobjekt	107	Wegkreuz (1806), Fohlenweid
910D	Kulturobjekt	471	Wegkreuz (1853), südl. Fischbach

#### 9.2.3 Historische Verkehrswege gemäss § 25 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
------------	-----------------	-----------	------------------------------

AG 23	Substanzschutz	764, 765, 797	Hist. Verbindung Brugg – Luzern Mellingerstrasse, Alte Landstrasse
AG 42.2	Substanzschutz	258, 260– 262, 265	Hist. Verbindung Lenzburg – Bremgarten, "Drissgerst- ross", Waldacher

#### **9.2.4 Naturobjekte gemäss § 22 BNO**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
HE 1	Hecke	495, 496, 820	Zelgli
HE 2	Hecke	175	Rüti
HE 3	Hecke	175	Rüti
HE 4	Hecke	398	Rüsmättlibort
EB 1	Einzelbaum	112	Linde auf Drumlin, Widacher

### 9.3 Gebiet „Widacher“ massgebendes Terrain gemäss § 10a Abs. 6

Bestehende Geländeaufnahme vom 24.07.2013



**Massgebendes Terrain**  
Rekonstruierte Höhenlinien



## 10 Stichwortverzeichnis

Arbeitszonen.....	11
Arealüberbauung .....	20
Bauten in der Landwirtschaftszone.....	13
Bauzonen .....	9
Containerplätze .....	23
Dachgestaltung.....	24
Denkmalpflege.....	24
Dorfkernzone .....	10
Einzelbäume.....	17
Empfindlichkeitsstufe .....	13
Energieeffizienz .....	21
Erneuerbare Energien .....	21
Extensive Wiese .....	14
Fenstergrößen.....	21
Feuchtgebiet.....	14
Feuchtgebiet Gewässer.....	14
Freihaltegebiet Hochwasser .....	18
Gebühren .....	27
Geltungsbereich .....	4
Gewässerraumzone .....	16
Grünzone.....	12
Hecken .....	16
Historische Verkehrswege.....	17
Hochwassergefahrenzone .....	19
Kinderwagen.....	23
Kompostplätze.....	23
Kulturobjekte.....	17
Landschaftsschutzzone .....	15
Landwirtschaftszone .....	13
Lärmschutzmassnahmen Hofareal Chilenacher .....	10
Materialablagerungen .....	25
Mehrwertabgabebesatz .....	27
Militärzone .....	18
Nachisolation.....	21
Naturobjekte .....	16
Naturschutzzone.....	13
Naturschutzzone Mehrfachfunktion .....	14
Naturschutzzone Wald .....	14
Nebenräume.....	21
Nettoladenfläche.....	20
Oberflächenwasser.....	19
öffentlich zugänglicher Raum .....	23
Ortsbild .....	24
Parkfelder .....	22
Planungsgrundsätze.....	5
Raummasse .....	21
Schutzperimeter Strassendorf .....	15
Siedlungsränder .....	25
Sondernutzungsplanpflicht .....	5
Spezialzone „Widacher“ .....	11
Spielplätze .....	23
Störmass von Betrieben .....	20
Strassennummerierung .....	21
Substanzschutz .....	17
Technische Bauvorschriften .....	21
Übergangsbestimmungen .....	29
Übergeordnetes Recht .....	4
Umgebungsgestaltung.....	24
Umweltschutz .....	25
Versickerung Oberflächenwasser.....	25
Vollzugsrichtlinien.....	28
Wiederherstellungspflicht .....	18
Wohn- und Arbeitszonen.....	11
Wohnungsausrichtung.....	21



---

Wohnzonen .....	11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA .....	12
Zuständigkeit im Verfahren.....	27