

Gemeinde Hausen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG

Stand vom 23.02.2023

Vom Gemeinderat am 24.02.2023 für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Mitwirkung vom 14. Dezember 2020 bis 26. Januar 2021

Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2023

Öffentliche Auflage vom 13. März 2023 bis 11. April 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Genehmigungsvermerk

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und Planungsinstrumente	5
§1	Inhalt, Geltungsbereich.....	5
§2	Übergeordnetes Recht	5
2.	Raumplanung	5
2.1	Planungsgrundsätze	5
§3	Planungsgrundsätze	5
§4	Bauen mit Qualität.....	6
2.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne.....	6
§5	Gestaltungspläne	6
§6	Gestaltungsplanpflicht	7
§7	Gestaltungsplanpflichtgebiet «Reichholdareal»	7
§8	Gestaltungsplanpflichtgebiet «Tannhübel»	8
§9	Gestaltungsplanpflichtgebiet «Unterdorf».....	8
2.3	Weitere Planungsinstrumente	9
§10	Weitere Planungsinstrumente.....	9
3.	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
§11	Bauzonen	9
§12	Dorfkernzone DK.....	12
§13	Zone für Strukturhaltung Strk.....	13
§14	Wohnzone Wa, Wb und Wc.....	14
§15	Nachverdichtung Wohnzone Wa	14
§16	Wohn- und Arbeitszone WAa und WAb.....	14
§17	Arbeitszone A.....	15
§18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	15
§19	Uferschutzzone	16
3.2	Landwirtschaftszone	16
§20	Landwirtschaftszone.....	16
§21	Bauten in der Landwirtschaftszone.....	16
§22	Speziallandwirtschaftszone SPZ	16
3.3	Schutzzone.....	17
§23	Naturschutzzone im Kulturland.....	17
§24	Naturschutzzone Wald.....	17
§25	Vernetzungszone	19
3.4	Überlagerte Schutzonen	19
§26	Landschaftsschutzzone	19

§27	Hochwassergefahrenzone	20
§28	Gewässerraumzone GR	20
3.5	Schutzobjekte	21
§29	Naturobjekte	21
§30	Bauinventarobjekte	21
§31	Kulturobjekte	22
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	22
§32	Familiengartenzone.....	22
4.	Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern	23
§33	Abgrabung am Gebäude.....	23
§34	Dachgestaltung.....	23
§35	Abstand gegenüber Strassen.....	23
§36	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	23
§37	Stützmauern	23
§38	Einfriedungen	24
§39	Arealüberbauung.....	24
§40	Gewerbe	24
5.	Bauvorschriften	24
5.1	Technische Bauvorschriften	24
§41	Allgemeine Anforderungen.....	24
§42	Dachformen, -begrünung und Dachaufbauten.....	25
§43	Energieeffizienz.....	25
5.2	Wohnhygiene	25
§44	Ausrichtung der Wohnungen	25
§45	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume	26
5.3	Ausstattung	26
§46	Parkfelder	26
§47	Velos, Kinderwagen.....	26
§48	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen.....	27
§49	Öffentlich zugänglicher Raum	27
§50	Umgebungsgestaltung.....	27
§51	Baumpflanzpflicht.....	28
§52	Baumschutz	28
§53	Mobilitätskonzept	29
6.	Schutzvorschriften	30
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege.....	30
§54	Materialablagerung.....	30

§55	Mobilfunkantennen- anlagen	30
§56	Reklame	31
§57	Lichtimmissionen	31
§58	Vogelschutz am Bau	31
7.	Vollzug und Verfahren	32
7.1	Gebühren.....	32
§59	Zuständigkeit	32
§60	Verfahrenskosten.....	32
§61	Fachgremium.....	32
§62	Qualitätsverfahren	32
§63	Gebührenreglement.....	33
7.2	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	33
§64	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	33
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	33
8.1	Übergangsbestimmungen	33
§65	Übergangsbestimmungen	33
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	33
§66	Aufhebung bisherigen Rechts.....	33
9.	Anhang	34

1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente

§1 Inhalt, Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet 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.

⁴ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 sowie der Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte im Massstab 1:2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtskräftigen Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁵ Die Grundlage für die Nutzungsplanung bildet das räumliche Entwicklungsleitbild vom März 2019, die Quartierbeschriebe vom 18. Juni 2020 und der Kommunale Gesamtplan Verkehr vom 5. Dezember 2020.

§2 Übergeordnetes Recht

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

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§3 Planungsgrundsätze

¹ Dem Siedlungsausbau und der Siedlungsentwicklung nach innen sind in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- b) der Aufwertung von Aussenräumen,
- c) 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 Am Siedlungsrand sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen. Es sind vorwiegend standorttypische Gestaltungselemente und einheimische Gehölze und Stauden zu verwenden.

⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁶ 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.

⁷ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

§4 Bauen mit Qualität

¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.¹

² Für die Eingliederung ins Quartiers-, Orts- und Strassenbild sind zusätzlich zu den Anforderungen in § 15e Abs. 1 BauV weitere Grundlagen, insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:

- a) Prägende Elemente und Merkmale des Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- b) Orts- und klimagerechte Umgebungsgestaltung, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum und bezüglich Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung,
- c) Nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
- d) Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.

³ Quartierbeschriebe bilden, soweit vorhanden, Hilfsmittel bei der Planung und Beurteilung ortsbaulicher Aspekte von Bauvorhaben. Sie sind insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen beizuziehen.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§5 Gestaltungspläne

¹ Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen gelten folgende Zielvorgaben:

- a) Sicherstellen der ortsbaulichen und architektonischen Einpassung von Bauten, Anlagen sowie Freiräumen,
- b) Schaffen einer Überbauung mit hoher Qualität unter Berücksichtigung des quartierspezifischen Charakters und der ortsbaulichen Einpassung.
- c) Ausgewogener Wohnungsmix für verschiedene Bedürfnisse,

¹ Der Gemeinderat kann gemäss § 21 BauG jederzeit einen Gestaltungsplan erlassen, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht.

- d) Ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume auf Grundlage eines Gesamtkonzepts,
- e) Klimagerechte Materialisierung von Bauten und Frei-flächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt,
- f) Eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes,
- g) Sicherstellen der Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Weg- und Strassennetz,
- h) Flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie unterirdische Einstellhallen und
- i) Gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungsanlagen.

§6 Gestaltungsplanpflicht

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

² Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, welches mittels eines Qualitätsverfahrens gemäss § 62 ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen.

³ Teilgestaltungspläne sind möglich, wenn beim ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu mindestens den Themen Erschliessung, Nutzung und Freiraum gemacht wird. Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall die in den Gestaltungsplan einzubeziehenden Flächen.

§7 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Reichholdareal»

¹ Für das Gestaltungsplangebiet «Reichholdareal» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Der Campus Reichhold ist ein attraktives Arbeitsgebiet, das sowohl den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Unternehmen als auch den gestalterischen Anforderungen im Sinne von § 21 BauG der beiden Gemeinden entspricht.
- b) Der Campus Reichhold bietet Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50% der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung. Dieser Nutzungsmix generiert Arbeitsplätze, jedoch kein überdurchschnittliches Publikumsaufkommen.
- c) Auf dem Campus Reichhold wird der Boden haushälterisch genutzt.
- d) Die architektonische und gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist gegenüber dem öffentlichen Raum sorgfältig.
- e) Der Campus Reichhold fügt sich in die umliegenden Landschaftsräume ein. Die Gestaltung der Grünräume stellt Beziehungen zum

landschaftlichen Umfeld her und die Übergänge sind sorgfältig gestaltet.

- f) Der Campus Reichhold berücksichtigt die Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals.
- g) Der Campus Reichhold schafft attraktive arealinterne Freiräume.
- h) Der Campus Reichhold schafft eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung und Materialisierung.
- i) Der Campus Reichhold wird für alle Verkehrsarten gut an die angrenzenden Netze angeschlossen.
- j) Mittels gezielter Mobilitätsmanagementmassnahmen wird der Modalsplit des Areals positiv beeinflusst, indem ein hoher Anteil des neu induzierten Verkehrs auf die Verkehrsträger ÖV und LV gelenkt werden. Die Verkehrsspitzen werden gedämpft.
- k) Gesamtkoordination der Arealplanung über die Gemeindegrenze hinweg.

² Das Sauberwasser (Dachwasser) ist in den Vorflutkanal Scherzbach-Aare abzuleiten. Eine Versickerung ist nur möglich, wenn der Untergrund dies zulässt und wenn der Pumpbetrieb auf der Parzelle 2449 damit nicht gestört wird. Das Regenwasser, welches direkt auf unversiegelte Flächen anfällt, darf oberflächlich versickert werden.

§8 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Tannhübel»

¹ Für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Tannhübel» gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5 die nachfolgenden:

- a) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung.
- b) Sorgfältiger und quaterverträglicher Übergang zu angrenzenden Wohnquartieren insbesondere zur Strukturerehaltungszone Strk.

² Für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Tannhübel» kann der Gemeinderat folgende Abweichungen zur Regelbauweise bewilligen:

- a) Gesamthöhe bis zu 16.50 m
- b) Erhöhung AZ bis zu 0.85

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Masse.

§9 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Unterdorf»

¹ Für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Unterdorf» gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5 die nachfolgenden:

- a) Anordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung sowie deren Erschliessung, sodass eine möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigung resultiert.

- b) Anordnung und innere Organisation der Wohn- und Arbeitsnutzung, sodass diese von den angrenzenden Lärmemissionen der Infrastrukturbauten geschützt sind.
- c) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zum Raum des Süssbaches.
- d) Schaffen eines öffentlichen Fussweges entlang des Süssbaches und Anbindung an den bestehenden Süssbachweg über die Perimetergrenze hinaus.
- e) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§10 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.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§11 Bauzonen

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Tabelle mit den Baumassen

Zonen	Nutzungsziffern max.	Gesamthöhe in Metern max.	Kleiner Grenzabstand / grosser Grenzabstand	Empfindlichkeits- stufe ES	Siehe §
Dorfkernzone DK	-	12.00 m*/***	4.00 m* / -	III	§ 12
Zone für Struktur- erhaltung Strk	-	12.00 m*	4.00 m / -	III	§ 13
Wohnzone Wc	AZ: 0.95 GZ: 0.40	13.50 m	6.00 m / -	II	§ 14
Wohnzone Wb	AZ: 0.85 GZ: 0.40	13.50 m	6.00 m / -	II	§ 14
Wohnzone Wa	AZ: 0.60 GZ: 0.35	10.50 m	4.00 m / 6.00 m	II	§ 14
Wohn- und Arbeitszone WAb	AZ: 0.85 GZ: 0.25	13.50 m***	6.00 m / -	III	§ 16
Wohn- und Arbeitszone WAa	AZ: 0.75 GZ: 0.25	10.50 m***	4.00 m / -	III	§ 16
Arbeitszone A	BZ: 5.30 GZ: 0.25	17.50 m	** § 17 Abs. 2	III	§ 17
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	-	**	**	III	§ 18

Nutzungsziffern: AZ: Ausnutzungsziffer (§ 32 BauV), BZ: Baumassenziffer (Ziff 8.3 Anhänge IVHB, BauV), GZ: Grünflächenziffer (Ziff. 8.5 Anhänge IVHB, BauV)

² Die mit * bezeichneten Masse sind Richtwerte. Es gilt § 12 Abs. 4 und § 13 Abs. 4.

³ Die mit ** bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Wenn in der Dorfkernzone DK sowie den Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb das 1. Vollgeschoss zu mehr als 50% gewerblich genutzt werden, dürfen diese eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen. Folglich dürfen in diesem Fall die mit *** bezeichneten Gesamthöhen erhöht werden, nämlich in der Dorfkernzone DK und in der Wohn- und Arbeitszone WAa um 1.00 m sowie in der Wohn- und Arbeitszone WAb um 1.50 m.

⁵ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten kann die Ausnützungsziffer um 10% der aGF erhöht werden, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen.

⁶ In der Dorfkernzone DK sowie in den Wohnzonen Wa, Wb und Wc ist die Nutzung durch die Sexgewerbe nicht zulässig.

⁷ In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten lärmvorbelasteten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁸ Wo nachfolgend nichts anders festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

¹ Die Dorfkernezone DK bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des historischen Dorfkerns zu einem attraktiven und für die Gemeinde charakteristischen Zentrumsbereich. Sie ist bestimmt für öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Im 1. Vollgeschoss von Gebäuden, die im Bereich «Dorfkernezone Erdgeschossnutzung» gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan liegen, sind Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und dgl. mit direktem Bezug zum Einmündungsbereich Holzgasse / Hauptstrasse anzuordnen.

³ Bestehende Bauten sind, soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten. Um- und Neubauten haben die Siedlungsstruktur und die charakteristischen Merkmale des Dorfkerns in ihrer architektonischen Gestaltung, der volumetrischen Erscheinung sowie in der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum zu unterstützen und zeitgemäss zu ergänzen.

⁴ Die zulässigen Gebäudemasse und Abstände werden vom Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen festgelegt. Im Interesse einer gestalterisch und ortsbaulich besseren Lösung darf er von den Richtwerten gemäss § 11 abweichen und den Zusammenbau verlangen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfkerncharakter zu gestalten (Gärten und Vorgärten mit Einfriedungen, Vorplätze und Einzelbäume, Abstellanlagen). Es sind gemeinschaftliche Parkieranlagen anzustreben.

⁵ Neubauten sind mit mindestens drei Wohnungen mit mindestens 60 m² aGF zu realisieren. Für Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude sowie für kleine Parzellen und für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

⁶ Dächer entlang der Holzgasse sind als Sattel- oder Walmdächer mit Ziegeleindeckung auszubilden. Klein- und Anbauten sowie Gebäude in den übrigen Bereichen der Dorfkernezone DK können andere Dachformen aufweisen. Bei geneigten Dächern sind Aufbauten, Fenster und Schrägverglasungen nur so weit gestattet, als sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁷ Bauten sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Dorfkerns sorgfältig zu gestalten. Die Gestaltung, die Materialisierung und die Farbwahl sind analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen. Störende Bauten und Anlagen, namentlich Einzelgaragen, grössere Terrainveränderungen, grossflächige oberirdische Parkieranlagen und auffällige Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig.

⁸ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in der Dorfkernezone DK wird der Gemeinderat vom Fachgremium gemäss § 61 beraten. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Sie kann auf Verlangen einen Vorentscheid erlassen. Es sind die zum Entscheid erforderlichen Unterlagen sowie ein Modelleinsatz des geplanten Volumens im Mst. 1:500

vorzulegen. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.

⁹ In den Vorgärten ist jede gemäss kantonalem Recht bewilligungsfreie Baute, Anlage und bauliche Veränderung anzeigespflichtig.

¹⁰ Die bestehenden strassenbegleitenden Baufluchten sind von Gebäuden freizuhalten, ausgenommen sind Klein- und Anbauten bis zu einer Gebäudefläche von 20 m².

¹¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden.

¹² Höhenunterschiede gegenüber den Strassen sind mit Stützmauern auszugleichen, welche an die Grundstücksgrenze zu stellen sind. Soweit die übrige Abgrenzung gegenüber den Strassen nicht mit einer Mauer oder einem Zaun vorgenommen wird, ist sie mit einer Hecke herzustellen. Einfriedungen sind strasentypisch zu erstellen und dürfen nur für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

¹³ Die Umgebung ist soweit möglich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.

§13 Zone für Strukturerehaltung
Strk

¹ Die Zone für Strukturerehaltung Strk bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des historischen Ortsteils Tannhübel.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs bis maximal 500 m² Verkaufsfläche.

³ Bestehende Bauten sind, soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten.

⁴ Die Baumasse richten sich, auch beim Ersatz von Bauten, nach den bestehenden Volumen. Massvolle Erweiterungen wie Klein- und Anbauten, Dachausbauten, Balkone, Liftanbauten, Gebäudeisolation und Ähnliches sind zulässig, wenn sie sich in die Überbauung einordnen.

⁵ Um- und Neubauten haben die Siedlungsstruktur und die charakteristischen Merkmale des Ortsteils in ihrer architektonischen Gestaltung, der volumetrischen Erscheinung sowie in der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum zu unterstützen und zeitgemäss zu ergänzen.

⁶ Für neue Bauvolumen – Ersatzbauten oder Zusatzbauten – müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- a) Eingliederung in die vorherrschende Struktur,
- b) Konzeptionelle Überlegungen über die gesamte Zone für Strukturerehaltung Strk,
- c) Der Gemeinderat kann zusätzlich folgende Bedingungen verlangen:
 - i. Entwickelt mit einem Qualitätsverfahren gemäss § 62
 - ii. Sicherung mit einem Gestaltungsplan oder mit einer Arealüberbauung.

§14 Wohnzone Wa, Wb
und Wc

¹ Die Wohnzonen Wa, Wb und Wc dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² In den Wohnzonen Wb und Wc sind Neubauten mit mindestens drei Wohnungen mit mindestens 60 m² aGF zu realisieren. Für Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. In der Wohnzone Wb kann der Gemeinderat ausnahmsweise der Neubau Ein- und Zweifamilienhäusern gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass auf Grund der Parzellenstrukturen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen nicht möglich ist.

³ In der Wohnzone Wa sind Gebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten nicht zulässig.

⁴ Bei Grundstücken in der Wohnzone Wa sind mindestens 1/2 des Strassenanstosses auf der Tiefe des Strassenabstandes als Grünfläche zu gestalten. Nicht anrechenbar für die Grünfläche mit Strassenanstoss, sind Abschnitte, welche durch Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 60 cm oder durch Einfriedungen und Sichtschutzwände mit einer Höhe von mehr als 1.20 m von der Strasse abgegrenzt werden. Bei Reihenhäusern wird diese Regel auf die Gesamtheit der Parzellen der Zeile angewendet.

⁵ Der Gemeinderat kann situativ zu Abs. 4 Abweichungen bewilligen, wenn der Parzellenanstoss an die dazugehörige Strasse in einem ungünstigen Verhältnis zur Grösse der Gesamtparzelle ist, die Regel aufgrund der Topografie nicht eingehalten werden kann oder dadurch eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

§15 Nachverdichtung
Wohnzone Wa

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der Wohnzone Wa um bis zu 30 m² aGF überschritten werden, wenn:

- a) bei bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung mit eigener Kochnische und Sanitäranlagen sowie separater Erschliessung von mindestens 60 m² aGF erstellt wird.
- b) bei Ersatz- oder Neubauten mindestens 2 eigenständige Wohnungen realisiert werden, deren Mindestfläche je 60 m² aGF betragen müssen.
- c) Von den übrigen Vorschriften dieser BNO darf nicht abgewichen werden.

² Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Abs. 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne und Arealbebauungspläne kumuliert werden.

§16 Wohn- und Arbeitszone
WAa und WAb

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sind für Wohnen und nicht bzw. mässig störende Betriebe sowie bestehenden Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren nicht zulässig. Zulässig sind Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs bis maximal 500 m² Verkaufsfläche.

² Die Quartierstruktur ist durch eine angemessene Dimensionierung bzw. Gliederung der Baumassen zu erhalten.

³ Innerhalb des NIS-Abstandsbereichs von Hochspannungsleitungen sind reine Lagerbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 800 m² im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

⁴ Neubauten sind mit mindestens drei Wohnungen mit mindestens 60 m² aGF zu realisieren. Für Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude sowie für kleine Parzellen und für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

§17 Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone A ist für nicht und mässig störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche bis maximal 500 m² sind zulässig. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Anlagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

² Der Gemeinderat legt die Abstände unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen beträgt der Abstand für Bauten bis 8.00 m Gesamthöhe mindestens 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist das Mass um die halbe Mehrhöhe zu vergrössern.

³ Die Anzahl der in der Arbeitszone A realisierten Abstellplätze darf den reduzierten Bedarf gemäss kantonalem Recht nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann den reduzierten Bedarf aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs zusätzlich abmindern.

⁴ Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und optisch gut zu gestalten.

§18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA 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 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.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

 §19 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung des Süessbaches und der Böschungen inkl. Bestockung und standorttypischer Vegetation.

² Die Uferschutzzone ist von allen zonenfremden Bauten (und Anlagen) freizuhalten. Bestehende standorttypische Ufergehölze sind zu erhalten und ihr Bestand ist - ergänzt mit Hochstaudenfluren - auszudehnen.

3.2 Landwirtschaftszone

 §20 Landwirtschaftszone

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

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen, insbesondere der Energiegewinnung aus Biomasse, richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Anlagen und Massnahmen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

 §21 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse durch die zuständigen Stellen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

 §22 Speziallandwirtschaftszone
SPZ

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

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der vorgesehenen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und auf den Standort angewiesen sind sowie keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Neue Bauten erfordern einen Gestaltungsplan. Sie sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Siedlungsrandes sorgfältig zu gestalten. Im Übrigen gilt § 21, Abs. 1 und 2.

⁴ In der Speziallandwirtschaftszone SPZ gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzone

§23 Naturschutzzone
im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

² In den Naturschutzonen 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.

³ 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 und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

⁵ Detaillierte Nutzungsbestimmungen werden im Reglement zum Vollzug Naturschutz festgelegt. Vorbehalten bleiben abweichende Nutzungsbestimmungen in Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschaftenden.

⁶ Folgende Naturschutzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Trockene Magerwiese	Artenreiche trockene Magerwiesen (Halbtrockenrasen bis Fromentalwiesen).	Wiesen mit 1 bis 2 Nutzungen in der Regel ab 15. Juni. Unterhaltsdetails in den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung NKB richten sich nach den Pflegeplänen.
Eiteberg kommunal Schützenhaus	Artenreiche Heuwiesen (hoher Artenreichtumszeiger)	Minimal 2 Nutzungen ab 1. Juni. Keine Zufütterung. M = Hofmist erlaubt, W = Weide erlaubt
Feuchtgebiet Krähenmoos	Feuchtwiese mit Bächlein, Laichgewässern und Gehölzen	Gemäss Unterhaltskonzept Krähenmoos; Streueschnitt der Seggenwiese ab 1. September, übrige Flächen mit 2 Schnitten ab 15. Juni.

§24 Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung von seltenen Waldgesellschaften und besonderen Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ 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* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Folgende Naturschutzzone Wald werden ausgeschieden:

Zone / Gebiet	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
1 Binsenweiher	Spezialreservat	Naturgemäss bestockte Weiherumgebung mit Pionier- und Weichhölzern und dichter Strauch- und Krautvegetation. Amphibienlaichgewässer mit optimaler Besonnung und Gewässerstruktur. Erholungsbetrieb eindämmen auch südlichen Weiherbereich. Zielsetzung Spezialreservat, Erhalt als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.
2 Bulligraben	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Lichter Waldmeister- Buchenwald mit Hochstaudenunterwuchs um die Amphibienlaichgewässer und im Grabenbereich	Gewässerumgebung mit lichtem Bestand an Pionier- und Weichhölzern und dichter Krautvegetation. Amphibienlaichgewässer mit optimaler Besonnung.
3 Huserholz	Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung im Wald. Lichter bis lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Eichen und Buchen sowie eingesprengten Föhren.	Eichen erhalten und fördern, Lärchen nutzen, Waldrandstufung.
4 Weidehölzli	Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung im Wald. Lockerer totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Buchen und Eichen.	Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe). Höhlenbäume und Überhälter erhalten. Fichten und Thuja z.G. von Laubholz entfernen. Waldrandstufungen.
5 Vorder Scherzberg	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Lockerer totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Buchen, und eingesprengten Föhren.	Grosskronige Buchen und Föhren sowie Mehlbeere und Kirschbaum fördern, Fichten nutzen. Liegendes und stehendes Totholz belassen. Waldrandstufungen weiterführen. Beschränkung der Freizeitnutzung auf unmittelbare Gebäudeumgebung.
6 Oberes Chillholz	Altholzinsel / Waldreservat. Unbeeinflusster Buchenwald unterschiedlicher Ausprägung. Vertraglich gesichert bis 2048	Keine waldbaulichen Eingriffe ausser zur Förderung der Eiben und zur Besonnung der Kleinstrukturen.
7 Schmidells	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Kalkbuchenwald mit eingesprengten Föhren, Eichen und Eiben	Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe), Höhlenbäume erhalten. Eiben, Föhren und Mehlbereren fördern.

8 Münzental	Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung im Wald. Lichter Buchenwald mit offenen Kretenbereichen und Steinstrukturen.	Einzelbaumnutzung zur Freistellung der Kretenbereiche. Eiben, Föhren und Ulmen fördern.
9 Weide	Naturschutzzone im Wald / Besonderer Waldstandort. Hallenbuchenwald	Förderung grosskroniger Buchen. Einzelbaumnutzung (keine Räumungshiebe). Höhlenbäume und Überhälter erhalten. Waldrandstufungen weiterführen.
10 Rothübel	Naturschutzzonen im Wald / Besonderer Waldstandort. Lockerer totholzreicher Laubmischwald/Kalkbuchenwald mit grosskronigen Buchen, Eichen und offenen Kretenbereichen.	Eichen, Buchen und Föhren erhalten und fördern. Waldrandstufungen weiterführen. Entfernung Grüngutdeponie.
11 Lothar	Naturwaldreservat	Keine waldbaulichen Eingriffe, Natürliche Dynamik erhalten, fördern und ermöglichen.
12 Huserholz	Naturwaldreservat	Keine waldbaulichen Eingriffe, Natürliche Dynamik erhalten, fördern und ermöglichen.

§25 Vernetzungszone

¹ Die Vernetzungszone dient der Vernetzung lokaler und regionaler Naturräume.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn es sich um für den Bahn- bzw. Strassenbetrieb notwendige Einrichtungen handelt.

3.4 Überlagerte Schutzzone

§26 Landschaftsschutzzone

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

² Unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen bestimmt sich die zulässige Nutzung nach § 20 Abs. 1.

³ Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten und erneuert werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagel-schutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Weitere neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur bewilligt werden, wenn sie das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der

Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§27 Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. Die Massnahmen sind mindestens auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

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

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

§28 Gewässerraumzone GR

¹ Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutungszone überlagert. Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone GR wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet.

¹ Innerhalb der Gewässerraumzone GR richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

² Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3.5 Schutzobjekte

§29 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten wie nachfolgend und im Anhang I der BNO aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutz- und Wirkungsziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke (inkl. 3m Saumstreifen)	Artenreiche Trittsteine im Kulturland und Vernetzungselemente zwischen Wald und Kulturland	Arten- und Struktureichtum fördern. Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen. Alternierender, abschnitt- weiser Saumschnitt
Hochstammobstbestand	Landschaftsbild, Markierung Siedlungsrand	Absterbende Bäume bis zum natürlichen Zerfall belassen und durch Hochstammobstsorten ersetzen.
Einzelbaum / Baumreihe	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer. Bis zum natürlichen Abgang stehen lassen, Ersatz durch standorttypischen Baum.
Stehendes Gewässer	Laichgewässer mit Feuchtgebietumgebung	Periodische Wiederherstellung offener Wasserflächen. Kein Baden, Fischen sowie Einsetzen von standortfremden Arten.
Geologisches Objekt	Geologische Anschauungsobjekte	Geologische Formationen sichtbar halten.
Trockenmauern	Erhalt und Pflege	Beseitigung nicht zulässig: Ersatz nur mit gleichwertiger Qualität, Unterhalt.

§30 Bauinventarobjekte

¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

² Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

³ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

⁴ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁵ Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

⁶ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

⁷ Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan dargestellt.

§31 Kulturobjekte

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

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§32 Familiengartenzone

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Familiengartenzone kann für die freizeitliche gartenbauliche Nutzung als Familiengarten genutzt werden. Nach Beendigung der Nutzung als Familiengarten ist die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und untersteht den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Nach der Beendigung der Nutzung als Familiengarten ist die konkrete Belastungssituation des Bodens zu erheben, bevor das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

³ In der Familiengartenzone sind folgende Anlagen und Bauten erlaubt:

- a) Garten- und Gerätehäuser mit einer Gebäudefläche von maximal 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m. Nicht zur Gebäudefläche angerechnet werden Dachvorsprünge bis zu 0.60 m und ein Vordach bis zu 2.00 m Tiefe. Ein Vordach darf nur auf einer Gebäudeseite angebracht werden. Zu benachbarten Gärten resp. angrenzenden Pachteinheiten gilt für alle Gebäudeteile ein Abstand von mindestens 1.00 m.
- b) Tomatenhäuser mit einer Länge von bis zu 5.00 m, einer Breite von bis zu 1.50 m und einer Höhe von bis zu 2.00 m.
- c) Gartencheminées und kleine Feuerstellen.
- d) Maximal 0.30 m hohe Einfassungen des Gartens resp. der Pachteinheit aus Zement- oder Granitstellriemen sowie aus Holzbrettern.

⁴ Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen können mit kantonaler Zustimmung bewilligt werden (Spezialzone gemäss Art. 18 RPG).

4. Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern

§33 Abgrabung am Gebäude

¹ Wird das massgebende Terrain im Bereich einer Fassade auf mehr als einem Drittel ihrer Länge und auf mehr als 6.5 m Länge abgegraben, reduziert sich das Mass der maximalen Gesamthöhe um das Höhenmass der maximalen Abgrabung.

§34 Dachgestaltung

¹ Innerhalb der Dorfkernzone DK und der Zone für Strukturhaltung Strk sind Dachdurchbrüche auf einen Drittel zu beschränken. In den restlichen Zonen sind Dachdurchbrüche auf zwei Drittel der Fassadenlänge zu beschränken.

² Es sind in allen Zonen nur symmetrische Dächer zulässig.

§35 Abstand gegenüber
Strassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten für Parkfelder entlang von Gemeindestrassen folgende reduzierte Strassenabstände gegenüber § 111 BauG:

- a) 1.00 m entlang der Hauptstrasse
- b) 0.50 m entlang aller andere Gemeindestrassen

² Wo es die Geländebeziehungen erfordern, darf der Abstand von Böschungen mit einer Neigung von bis zu 45 Grad (1:1) gegenüber Gemeindestrassen bis auf 1.00 m reduziert werden. Einer entsprechenden Reduktion dürfen keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen.

³ Einfriedungen zu Gemeindestrassen bis 1.20 m Höhe dürfen direkt an den Strassenrand erstellt werden, sofern es sich dabei um die Fortführung eines bestehenden, charakteristischen Merkmals des Strassenraumes handelt. Massgebend für die Beurteilung sind die Quartierbeschreibungen.

§36 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit einem zu geringen Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Vorschriften rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§37 Stützmauern

¹ Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1.50 m aufweisen. Abweichungen sind möglich, sofern sie technisch unumgänglich sind oder in Verbindung mit einem Gebäude stehen und als Gesamtkonzept eine gute architektonische Lösung darstellen.

² Bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen sie an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern, solche ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen.

 §38 Einfriedungen

³ Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen haben Stützmauern einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand entfällt, wenn die Mauer an eine Geh- oder Radwegfläche grenzt.

¹ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

² Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ist für Einfriedigungen in Form von Gehölzen mit einer Höhe von maximal 1.30 m in der Regel kein Strassenabstand einzuhalten. Bei engen Fahrbahnverhältnissen kann der Gemeinderat jedoch einen Abstand von minimal 0.30 m verlangen. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsbestimmungen.

³ Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

 §39 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 1500 m² in allen Zonen zulässig.

² Im Rahmen einer Arealüberbauung können die Ausnutzungsziffer gemäss § 11 um 15 % erhöht werden. Vorausgesetzt, es wird dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt. Unter den gleichen Voraussetzungen kann dabei in der Wohnzone Wc die Gesamthöhe auf 16.50 m erhöht werden.

 §40 Gewerbe

¹ Betriebsnutzung ist jede nicht der dauernden Wohnnutzung dienende Arbeits- und Freizeitnutzung, namentlich Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung, Gastwirtschaft, Hotellerie, Gesundheit, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Sport.

² Die Definition von nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben richtet sich nach § 15c BauV.

5. Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

 §41 Allgemeine Anforderungen

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

§42 Dachformen, -begrünung
und Dachaufbauten

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

¹ Soweit die Zonenvorschriften keine Vorgaben machen, sind sowohl Flachdächer als auch Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis 45 Grad erlaubt. Sattel- und Walmdächer müssen den Anforderungen gemäss § 34 BNO entsprechen. Andere Dachformen, wie Pult- und Tonnendächer kann der Gemeinderat bewilligen, wenn eine gute Eingliederung in Umgebung und eine gute architektonische Gestaltung sichergestellt ist.

² Dächer bis 5° Neigung mit einer Fläche von mehr als 25 m², sind extensiv zu begrünen, als Terrassen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen. Davon ausgenommen sind Dächer auf An- und Kleinbauten.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht mehr als 2.00 m überragen. Sie sind bei Flachdachbauten gegenüber der Fassade um 2.00 m und bei Steildachbauten gegenüber der First-, Ort- oder Gratlinie, um mindestens 1.00 m zurückzusetzen.

⁴ Technisch notwendige Aufbauten sowie allfällige Sichtschutzmassnahmen sind unabhängig ihrer Höhenkote optisch gut in die Dachlandschaft einzugliedern. Der Gemeinderat kann Sichtschutzmassnahmen verlangen.

§43 Energieeffizienz

¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden besonders sorgfältig anzuordnen.

² Der Gemeinderat kann für Bauten und Anlagen mit erheblicher Abwärme ein Energiekonzept verlangen, das eine möglichst rationelle und umweltschonende Energienutzung nachweist.

³ 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.

5.2 Wohnhygiene

§44 Ausrichtung der
Wohnungen

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

² Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen Dachwohnungen.

³ In Untergeschossen sind Wohn- und Schlafräume nur gestattet, wenn sie Teil einer Wohnung sind, welche sich auch über ein Vollgeschoss erstreckt.

§45 Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräume

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

5.3 Ausstattung

§46 Parkfelder

¹ Die Gemeinde kann bei Vorhaben mit 8 oder mehr Parkfeldern verlangen, dass die Parkfelder ganz oder teilweise unterirdisch realisiert werden.

² Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann, mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucherinnen und Besucher sowie Parkplätze für Behinderte, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 53.

³ Die Anzahl zulässiger Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.

⁴ Bei Wohnnutzungen richtet sich die Bestimmung der Anzahl Pflichtparkplätze nach der verbindlichen VSS-Norm. Zusätzliche Parkplätze sind nur möglich, wenn der Bedarf plausibel begründet ist und sie sich einwandfrei in die Umgebung eingliedern.

⁵ Bei allen übrigen Nutzungen errechnet sich die Anzahl zulässiger Parkplätze nach dem vereinfachten Verfahren unter Berücksichtigung der jeweiligen Güteklasse gemäss massgebender VSS-Norm. Die resultierende Bandbreite definiert die untere und die obere Grenze der Anzahl Pflichtparkplätze. Abweichungen sind nur in begründeten Fällen und unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten möglich.

⁶ Bei Nicht-Wohnnutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen ist die Anzahl Parkfelder nach dem detaillierten Verfahren gemäss massgebender Norm zu ermitteln.

§47 Velos, Kinderwagen

¹ In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, E-Bikes, Motorfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen usw. vorzusehen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Velofahrerinnen und Velofahrer sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sind in Eingangsnähe ausreichend benutzerfreundliche, grösstenteils überdeckte und ebenerdige Veloabstellplätze vorzusehen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

³ Die Bemessung der Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze richtet sich nach den einschlägigen Normen.

§48 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Die Grösse gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthalts- und Erholungsflächen hat bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, mindestens jedoch 100 m². Der Gemeinderat kann den Anteil auf 10 % der anrechenbaren Geschossfläche reduzieren, wenn

- a) die oben genannte Forderung zu unverhältnismässigen Lösungen führt, insbesondere bei Grosssiedlungen und am Hang oder
- b) mindestens ein Grossbaum oder zwei mittelgrosse Bäume gepflanzt werden.

² Der Spielflächenanteil und die Gestaltung der Spiel- Aufenthalts und Erholungsfläche 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.

§49 Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen sind nutzerfreundlich, hindernisfrei und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist auf übergeordnete Gestaltungskriterien abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzerinnen und Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktion des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und – soweit sinnvoll und nötig – beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgängerinnen und 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.

⁵ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§50 Umgebungsgestaltung

¹ Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sowie bewilligungspflichtigen Umgestaltungen der Umgebung sind mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- a) grosszügige und attraktive Gesamtanlage
- b) auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze

- c) Der Anteil an mineralisch belegten Flächen, wie beispielsweise Verkehrsflächen und Schottergärten, ist auf ein Minimum zu reduzieren. Bei kleinen Parzellen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen
- d) genügend Abstellplätze für Zweiräder
- e) bei grösseren Überbauungen Gliederung in private, halbprivate und öffentliche Bereiche mittels baulicher Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung
- f) gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe
- g) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung

² Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:

- a) eine ausreichende Beschattung
- b) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
- c) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern können.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch mit einem aussagekräftigen Umgebungsplan auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

§51 Baumpflanzpflicht

¹ Bei Neubauten, Ersatzneubauten sowie bei einer Änderung der Ausnützung um 10% oder mehr ist pro 300 m² der nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum oder zwei mittelgrosse Bäume vorzusehen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird.

² Unter Grossbäumen sind Bäume zu verstehen, die eine Höhe von mind. 12 m erreichen. Unter mittelgrossen Bäumen sind Bäume zu verstehen, die eine Höhe von 7-12 m erreichen.

§52 Baumschutz

¹ Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.

² Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1.00 m über dem massgebenden Terrain zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist.

³ Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums und der Gefahrensicherung.

⁴ Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a) der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c) der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d) der Baum in Bezug auf die Abstandsvorschriften gegen Zivilrecht verstösst oder
- e) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

⁵ Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

§53 Mobilitätskonzept

¹ Grössere Verkehrserzeuger, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, können beim Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzepts verpflichtet werden.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Anzahl der Parkfelder für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

- a) monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohner)
- b) Bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot
- c) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (z.B. Ökobonus)
- d) Monitoring/Controlling
- e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden;

⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung in der Sondernutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.

⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§54 Materialablagerung

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

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

§55 Mobilfunkantennenanlagen

¹ Als visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Mobilfunkantennenanlagen erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage innerhalb der Bauzone ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten nach Einreichen der Voranfrage, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- a) in erster Priorität in der Arbeitszone A,
- b) in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA,
- c) in dritter Priorität in den übrigen Zonen erstellt werden.

⁵ 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 übrigen Zonen (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§56 Reklame

¹ Reklamen dürften weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur der Bauten unterzuordnen und sind grundsätzlich auf den Bereich des 1. Vollgeschosses zu begrenzen.

² Pro Brandmauerabschnitt und Fassade sind grundsätzlich nur

- a) eine flach an der Fassade angebrachte und
- b) eine quergestellte Reklame zulässig. Ausnahmen sind möglich bei grösseren Häusern.

³ Fremdwerbung ist in der Dorfkernzone DK und der Zone für Strukturhaltung Strk nur im Rahmen von Abs. 2 lit. b zulässig.

⁴ Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

§57 Lichtimmissionen

¹ Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen, sowie Leuchtreklamen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

² Als Leitlinie für den Umgang mit Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkender Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen dienen die Bestimmungen der SIA-Norm 491.

³ Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

⁴ Das Mass der Aussenbeleuchtung und nach aussen wirkender Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen sind Aussenbeleuchtungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

§58 Vogelschutz am Bau

¹ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Gebühren

§59 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.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Baugesuchen, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§60 Verfahrenskosten

¹ Entscheide in Bausachen sind kostenpflichtig. Die Gebühren sowie die weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem Reglement über die Baugebühren.

§61 Fachgremium

¹ Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium ein.

² Der Gemeinderat zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone DK, der Zone für Strukturerhaltung Strk, bei Gebäuden mit Substanzschutz sowie bei der Beurteilung von Arealüberbauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen und grösseren Bauvorhaben bei.

³ Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten.

⁴ Das Fachgremium stellt dem Gemeinderat jeweils einen begründeten Antrag. Dieser hat empfehlenden Charakter.

⁵ Der Gemeinderat erlässt für die Zusammensetzung des Fachgremiums und dessen Aufgaben eine Richtlinie.

§62 Qualitätsverfahren

¹ Ein Qualitätsverfahren liegt vor, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn der Ordnung SIA 142 vom 01.10.2009, einem Studienauftrag im Sinn der Ordnung SIA 143 vom 01.10.2009, oder einem Gutachterverfahren, bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist,
- b) Beurteilt von einem qualifizierten Preisgericht gemäss Art. 10 der Ordnung SIA 142 vom 01.10.2009 oder einem qualifizierten Beurteilungsgremium gemäss Art. 10 der Ordnung SIA 143 vom 01.10.2009,
- c) Beteiligung der Gemeinde und allenfalls weiterer von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Qualitätsverfahrens und an der Beurteilung der Projektentwürfe.

² Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmer am Qualitätsverfahren bestimmen.

§63 Gebührenreglement

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

7.2 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

§64 Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zum Vollzug Naturschutz sowie weitere Reglemente oder Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte nach Bedarf.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmungen

§65 Übergangsbestimmungen

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

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§66 Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 22. September 2010 aufgehoben.

Vom der Stimmbevölkerung am beschlossen

Genehmigt vom Regierungsrat am

9. Anhang

Anhang I: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 29 BNO

Nr. im Plan	Objekt
A1	Magerwiesen trocken, Hecken - Scheibenstand
A2	Magerwiesen trocken, Hecken, Einzelbäume - Schätzenhaus
A3	Magerwiese trocken, geologischer Aufschluss Kleingewässer, Wald - Münzental
A4	Magerwiese trocken, geologischer Aufschluss, Kleingewässer, Hecken, Wald, Mauern - Eiteberg
B1	Magerwiese feucht, Weiher, Hecke - Krähenmoos
C1	Hecke - Hundetrainingsplatz
C2	Hecke - Widächer
C3	Hecke - Reformierte Kirche
C4	Hecke - Ölacher Ost
C5	Hecke/Gehölzgruppe - Hochrüti
C6	Hecke - Gränze
C7	Hecke - Reservoir
C8	Hecke - Gränze Süd
C9	Hecke - Scheibenstand
C10	Hecke - Eebrunne
D1	Hochstammbaumreihe - Scheibenstand / Chlausrai
D2	Hochstammobstgarten - Tannhübel
D3	Hochstammobstgarten - Neumatte

D4	Hochstammobstgarten - Holzgassächer
D5	Hochstammobstgarten - Bünteli Süd
D6	Hochstammobstgarten - Bünteli Nord
D7	Hochstammobstgarten – Renold / Lindhofstr.
D8	Hochstammobstgarten – Sonnehalde
D9	Hochstammobstgarten – Hölzli
D10	Hochstammobstgarten –Hochrüti
D11	Hochstammobstgarten – Lätte
E1	Vernetzungskorridor – Autobahn und Zubringer
E2	Süssbach
F1	Einzelbaum - Hinterer Scherzberg
F3	Baumreihe (Feldahorn) - Unterdorf
F6	Baumreihe (Linden) - Lindhofstrasse / Renold
F7	Einzelbaum (Thuya) - Sonnehalde
F8	Einzelbaum (Nussbaum) - Hölzli
F10	Einzelbäume (Linde / Silberweide) – Süessmatt
F12	Einzelbaum - Münzenthalstrasse
F13	Einzelbaum (Mirabelle) - Stolleweg
F14	Baumpaar (Linden) - Hauptstr. Ziliox
F15	Baumpaar (Kastanien) - Hauptstr. Reichold
F16	Baumreihe (Spitzahorn) - Hauptstrasse Unterdorf
F17	Baumreihe (Hainbuche) - Hauptstrasse
F18	Baumreihe (Spitzahorn) - Hauptstrasse Soor
F19	Baumreihe (Säulenlinden) - Turnhalle

F20	Baumreihe (Säulenhainbuche) - Turnhalle Fensterfront Ost
F21	Einzelbaum (Eiche) - Turnhallen Platz
F22	Baumreihe Turnhalle (Schirmhainbuche) - Fensterfront Süd
F23	Einzelbaum (Silberhorn) - Holzgasse
F24	Einzelbaum (Nussbaum) - Holzgasse vor Dahlihaus
F25	Einzelbaum (Kiefer) - Holzgasse neben altes Schulhaus
F26	Baumreihe - Domino
F27	Baumreihe - Hauptstrasse
F28	Einzelbaum (Nussbaum) - Piccadilly
F29	Baumreihe - Piccadilly
F30	Baumreihe - Hauptstrasse
F31	Einzelbaum - Münzentalstrasse
F32	Baumreihe - Hauptstrasse / Gemeindehaus
F33	Einzelbaum - Münzentalstrasse
F34	Einzelbaum - Münzentalstrasse
G1	Tümpel - Krähenmoos
G2	Weiher (3 Standorte) - Bulligraben
G3	Weiher (3 Standorte) - Binsenweiher
G4	Tümpel - Eebrunne
G5	Tümpel (2 Standorte) - Ölacher West u. Ost
G6	Tümpel (2 Standorte) - Münzental
G7	Tümpel (2 Standorte) - Eiteberg / Steinbruch
H1	Trockenmauer - Sonnalde
H2	Trockenmauer - Eiteberg
H3	Trockenmauer – Eiteberg
H4	Baumgruppe/Magerwiese – Tannhübel beim Sodbrunnen

Anhang II: Liste der Bauinventarobjekte gemäss § 30 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
901	Gemeindehaus (1873); Hauptstrasse 29	HAU901
902	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jhd., 1806); Holzgasse 8, 12, 14	HAU902
905	Bäuerlicher Vielzweckbau «Dahlihaus» (1560); Holzgasse 13, Heuweg 1, Spittelgässli 4a/b/c	HAU905
906	Bäuerlicher Vielzweckbau «Spittel» (1564); Spittelgässli 8, 10, 12, 14, Heuweg 7	HAU906

Anhang III: Liste der Kulturobjekte gemäss § 31 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
H4	Kulturobjekt Sodbrunnen u. Baumgruppe - Tannhübel	HAU908A
H5	Kulturobjekt Sodbrunnen Sonnhaldestrasse, Hölzli	HAU908B
H6	Kulturobjekt Sodbrunnen Käsiweg/Gnossiweg	HAU908F
H7	Kulturobjekt Sodbrunnen Bäregässli	
H8	Kulturobjekt Grenzstein	
H9	Kulturobjekt Grenzstein Lindhofstrasse	
H10	Kulturobjekt Grenzstein Rothübel, Lindhofstrasse	HAU909C
H11	Kulturobjekt Grenzstein Sonnhalde, Höliweg	HAU909D
H12	Kulturobjekt Grenzstein	
H13	Kulturobjekt Grenzstein Weid, Ölacher	HAU909E
H14	Kulturobjekt Grenzstein des Klosters Königsfelden	HAU909K
H15	Kulturobjekt Richtplatz Amt Königsfelden	HAU911
H16	Kulturobjekt Grenzstein	
H17	Kulturobjekt Grenzstein	

Anhang IV: Liste der Kantonalen Denkmalschutzobjekte

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
001	Römische Wasserleitung Vindonissa und Königsfelden	HAU001