

# Gemeinde Hausen

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG

Vom Gemeinderat am 16. November zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet

12.11.2020

Mitwirkung vom 14. Dezember 2020 bis 26. Januar 2021

Vorprüfungsbericht vom .....

1. öffentliche Auflage vom ..... bis .....

2. öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Beschlossen von der Stimmbevölkerung am .....

Der Gemeindeammann:

.....

Die Gemeindeschreiberin:

.....

Genehmigungsvermerk:

.....

## Inhaltsverzeichnis

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

	§31	Gewässerraum.....	21
	§32	Naturobjekte.....	21
	§33	Kommunale Kulturdenkmäler .....	22
	§34	Kulturobjekte .....	22
	§35	Familiengartenzone.....	22
4.		Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern.....	23
	§36	Abgrabung am Gebäude.....	23
	§37	Dachgestaltung.....	23
	§38	Verkaufsfläche .....	23
	§39	Abstand gegenüber Strassen.....	23
	§40	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten.....	23
	§41	Stützmauern .....	23
	§42	Einfriedungen .....	24
	§43	Arealüberbauung.....	24
	§44	Gewerbe .....	24
	§45	Strassennamen, Benützung von Privateigentum .....	24
5.		Bauvorschriften .....	25
	§46	Allgemeine Anforderungen.....	25
	§47	Dachformen, -begrünung und Dachaufbauten.....	25
	§48	Energieeffizienz.....	25
	§49	Ausrichtung der Wohnungen .....	26
	§50	Raumhöhe / Fenstergrössen / Nebenräume.....	26
	§51	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume.....	26
	§52	Parkfelder .....	26
	§53	Velos, Kinderwagen.....	27
	§54	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen .....	27
	§55	Öffentlich zugänglicher Raum .....	27
	§56	Umgebungsgestaltung.....	28
	§57	Baumpflanzpflicht.....	28
	§58	Baumschutz .....	28
	§59	Mobilitätskonzept .....	29
6.		Schutzvorschriften .....	30
	§60	Allgemeine Anforderungen.....	30
	§61	Lärmschutzmassnahmen .....	30
	§62	Materialablagerung.....	30
	§63	Mobilfunkantennenanlagen .....	30

	§64	Reklame .....	31
	§65	Lichtimmissionen .....	31
	§66	Vogelschutz am Bau .....	31
7.		Vollzug und Verfahren .....	32
	§67	Zuständigkeit .....	32
	§68	Verfahrenskosten .....	32
	§69	Kosten von Sondernutzungspläne .....	32
	§70	Fachgremium .....	32
	§71	Qualitätsverfahren .....	32
	§72	Gebührenreglement .....	33
	§73	Vollzugsrichtlinien Naturschutz .....	33
8.		Schluss- und Übergangsbestimmungen .....	33
	§74	Übergangsbestimmungen .....	33
	§75	Aufhebung bisherigen Rechts .....	33
9.		Anhang .....	34

# 1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente

---

## §1 Inhalt, Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet 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.

<sup>4</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 sowie der Spezialplan Hochwasserschutz 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 ein-gesehen werden.

<sup>5</sup> 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

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

<sup>2</sup> Für Bestimmungen, die nicht im Rahmen der vorliegenden Bau- und Nutzungsordnung BNO geregelt werden, gelten die kantonalen Gesetzgebungen (BauG und BauV).

# 2. Raumplanung

---

## §3 Planungsgrundsätze

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

- a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- b) der Aufwertung von Aussenräumen,
- c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.

<sup>2</sup> Für die Eingliederung ins Quartiers-, Orts- und Strassenbild sind weitere Grundlagen, insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:

- a) Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- c) Orts- und klimagerechte Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- d) Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung,
- e) Nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
- f) Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen situationsgerecht abzudecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume. Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung diesbezüglich Auflagen erlassen.

<sup>4</sup> Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann der Gemeinderat einzeln oder in Kombination verlangen:

- a) einen Gestaltungsplan oder Erschliessungsplan über einen von ihm festgelegten Perimeter sowie
- b) für quartier- und ortsbildprägende Projekte ein Qualitätsverfahren gemäss § 71.

<sup>5</sup> Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Die zulässige Abweichung von der Regelbauweise richtet sich nach den kantonalrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> 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) Ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume auf Grundlage eines Gesamtkonzepts,
- d) Klimagerechte Materialisierung von Bauten und Frei-flächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt,
- e) Eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes,
- f) Sicherstellen der Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Weg- und Strassennetz,
- g) Flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie unterirdische Einstellhallen und
- h) Gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungsanlagen.

<sup>3</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Gemeinderat die Art der zu realisierenden Wohnungen festlegen, insbesondere preisgünstige Wohnungen an zentraler Orte mit guter öffentlicher Verkehrserschliessung oder der Anteil an Miet- oder Eigentumswohnungen.

---

§6 Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, welches mittels eines Qualitätsverfahrens gemäss § 71 ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen.

<sup>3</sup> 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»

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet «Reichholdareal» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Gesamtkoordination der Arealplanung über die Gemeindegrenze hinweg,
- b) Schaffen eines gestalterisch hochwertigen und identitätsstiftenden Arbeitsortes, im Besonderen auch des Ortseinganges,
- c) Schaffen einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung mit Fokus auf dem Hightechbereich,
- d) Anordnung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden vorzugsweise in der ersten Bautiefe und Bauten für andere Nutzungen in der zweiten Bautiefe ab Hauptstrasse,
- e) Schaffen einer einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Hauptstrasse inkl. Bepflanzung einer Baumreihe,
- f) Ortsbaulich verträglicher Übergang zum nördlich angrenzenden Wohnquartier (abgestufte Gebäudehöhen/Abstände),

- g) Koordinierte Erschliessungslösung für das Gesamtareal inkl. Öffentlicher Verkehr, Rad- und Fusswege inkl. Mobilitätskonzept (Bewirtschaftung Parkplätze, Mitfinanzierung ÖV usw.)
- h) Festlegen Gesamtzahl Parkplätze oder Fahrten inkl. Regelung der internen Zuteilung von Teilkontingenten im Rahmen eines Mobilitätskonzepts (inkl. Monitoring/Controlling),
- i) Schaffen von maximal zwei Ein- und Ausfahrten auf die Hauptstrasse,
- j) Gewährleisten eines inneren Erschliessungsnetzes mit öffentlichem Charakter und der Förderung des Langsamverkehrs,
- k) Sichern einer haushälterischen Nutzung des Bodens unter Ausnützung von mindestens 80% des Potentials gemäss § 11 BNO
- l) Auf die Kapazität des Verkehrsnetzes abgestimmte Nutzungsvorschriften,
- m) Sichern einer vielfältigen Frei- und Grünraumstruktur, die für einen breiten Teil der Bevölkerung zugänglich ist sowie deren qualitative und ökologische Gestaltung,
- n) Sichern einer angemessenen Durchgrünung sowie genügend Flächen für den ökologischer Ausgleichsflächen,
- o) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung
  - i. des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum mittels Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand des Areals,
  - ii. des Übergangs zum Raum des Süssbaches.
- p) Verbesserung der Vernetzung von Lebensräumen der Fauna und Flora,
- q) Schaffen eines öffentlichen Fussweges entlang des Süssbaches und Anbindung an den bestehenden Süssbachweg über die Perimetergrenze hinaus.
- r) Versorgungs- und Erholungseinrichtungen für das Personal.

<sup>2</sup> Für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Reichholdareal» kann der Gemeinderat folgende Abweichungen zur Regelbauweise bewilligen:

- a) Erhöhung BZ bis zu 7.00

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Masse.

<sup>3</sup> Das Pflichtgestaltungsplangebiet «Reichholdareal» darf maximal in zwei Teilgestaltungspläne unterteilt werden. Teilgestaltungspläne sind möglich, wenn die Bestimmungen gemäss § 6 Abs. 3 eingehalten sind.

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

- a) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung.

---

§8 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Tannhübel»



<sup>2</sup> 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»

<sup>1</sup> 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 qualitätvollen 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.

<sup>2</sup> Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Unterdorf» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

---

§10 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.

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

---

§11 Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Tabelle mit den Baumassen

Zonen		Nutzungsziffern max.	Gesamthöhe in Metern max. a)	Grenzabstand in Metern		LSV	Siehe §
				klein	gross		
Dorfkernzone	DK*	-	12.00 m*	4.00 m*	-	III	
Zone für Strukturhaltung	Strk	-	12.00 m*	4.00 m	-	III	
Wohnzone Wc	Wc	AZ: 0.95**** GZ: 0.40	15.50 m	6.00 m	-	II	
Wohnzone Wb	Wb	AZ: 0.95 GZ: 0.40	13.50 m	6.00 m	9.00 m	II	
Wohnzone Wa	Wa	AZ: 0.60 GZ: 0.40	10.50 m ***	4.00 m	--	II	
Wohn- und Arbeitszone WAb	WAb	AZ: 0.95 GZ: 0.25	13.50 m	6.00 m	9.00 m	III	
Wohn- und Arbeitszone WAa	WAa	AZ: 0.75 GZ: 0.25	10.50 m ***	4.00 m		III	
Arbeitszone	A	BZ: 4.00 GZ: 0.25	**	** / § 18 Abs. 2		III	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	-	**	**	-	III	

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

<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse sind Richtwerte. Es gilt § 12 Abs. 4.

<sup>3</sup> Die mit \*\* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> Die mit \*\*\*\* bezeichnete Ausnutzungsziffer kann bis auf max. 1.20 erhöht werden, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Konzeptionelle Überlegungen über ein grösseres zusammenhängendes Gebiet in der Regel von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>,
- b) Entwickelt mit einem Qualitätsverfahren gemäss § 71,
- c) Sicherung mit einem Gestaltungsplan oder mit einer Arealüberbauung.

<sup>5</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvobelasteten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>6</sup> In den Zonen DK, WAb und WAa dürfen zu mehr als 50% gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen. In diesem Fall erhöht sich die zulässige Gesamthöhe um 1.00 m.

<sup>7</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

<sup>1</sup> Die Dorfkernezone 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 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss 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. Unter Abwägung der betroffenen Interessen kann der Gemeinderat in Einzelfällen andere Nutzungen zulassen.

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Erscheinung sowie in der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum zu unterstützen und zeitgemäss zu ergänzen.

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> den Richtmassen gemäss § 6 abweichen oder den Zusammenbau verlangen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfkerncharakter zu gestalten (Gärten und Vorgärten mit Einfriedungen, Vorplätze und Einzelbäume, Abstellanlagen). Es sind gemeinschaftliche Parkierungsanlagen anzustreben.

<sup>7</sup> Dächer entlang der Holzgasse sind bei Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdächer mit Ziegeleindeckung auszubilden. Klein- und Anbauten sowie Gebäude in den übrigen Bereichen der Dorfkernezone können andere Dachformen aufweisen. Bei geneigten Dächern sind Aufbauten, Fenster und Schrägverglasungen nur soweit gestattet, als sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

<sup>8</sup> Bauten sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Dorfkerns sorgfältig zu gestalten. Der Gemeinderat kann ergänzende Auflagen bezüglich Materialien, Farbgebung, Aussenraumgestaltung usw. erlassen. Störende Bauten und Anlagen, namentlich Einzelgaragen, grössere Terrainveränderungen, grossflächige oberirdische Parkierungsanlagen und auffällige Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig.

<sup>9</sup> Der Gemeinderat legt die zulässigen Baumasse und Randbedingungen in der Dorfkernezone fest. Bei Bauvorhaben ist frühzeitig mit ihm in Kontakt zu treten. Er kann auf Verlangen einen Vorentscheid erlassen. Es sind die

<sup>10</sup>zum Entscheid erforderlichen Unterlagen sowie ein Modelleinsatz des geplanten Volumens im Mst. 1:500 vorzulegen.

<sup>11</sup>Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in der Dorfkernezone wird der Gemeinderat vom Fachgremium gemäss § 70 beraten. Der

---

§13 Zone für Struktur-  
erhaltung  
Strk

Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.

<sup>1</sup> Die Zone für Struktur-erhaltung bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des historischen Ortsteils Tannhübel.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten sind, soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten.

<sup>4</sup> 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. Angemessene zusätzliche Erweiterungen aufgrund eines Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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 Struktur-erhaltung,
- c) Der Gemeinderat kann zusätzlich folgende Bedingungen verlangen:
  - i. Entwickelt mit einem Qualitätsverfahren gemäss § 71
  - ii. Sicherung mit einem Gestaltungsplan oder mit einer Arealüberbauung.

---

§14 Wohnzone Wa, Wb  
und Wc

<sup>1</sup> Die Wohnzonen Wa, Wb und Wc dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebsnutzungen handelt.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen Wb und Wc ist der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht gestattet.

<sup>3</sup> In der Wohnzone Wa sind Gebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten nicht zulässig.

<sup>4</sup> In der Wohnzone Wa dürfen Zugänge, Zufahrten, strassenseitige Parkfelder und Abstellplätze höchstens 1/2 der Grundstücksbreite beanspruchen. Bei Reihenhäusern wird diese Regel auf die Gesamtheit der Parzellen der Zeile angewendet.

<sup>5</sup> 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, diese Regel aufgrund der Topografie nicht

---

§15 Nachverdichtung  
Wohnzone Wa

eingehalten werden kann oder dadurch eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

<sup>1</sup> Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der Wa um bis zu 30 m<sup>2</sup> aGF überschritten werden, wenn:

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

<sup>2</sup> Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne und Arealbebauungspläne kumuliert werden.

---

§16 Mindestnutzung

<sup>1</sup> In den Dorfkernzone DK, den Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb und den Wohnzonen Wb und Wc sind neue Gebäude mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m<sup>2</sup> aGF zu realisieren. Der Gemeinderat kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als drei Wohnungen sowie für kleine Parzellen und für Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.

---

§17 Wohn- und Arbeitszone  
WAa und WAb

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sind ist für Wohnen und nicht bzw. mässig störende Betriebsnutzungen bestimmt, sofern die Quartierstruktur durch eine angemessene Dimensionierung bzw. Gliederung der Baumassen erhalten bleibt. Unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht zulässig sind reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche.

<sup>2</sup> Innerhalb des NIS-Abstandsbereichs von Hochspannungsleitungen sind reine Lagerbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

<sup>3</sup> In der Wohn- und Arbeitszone WAb ist der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht gestattet.

---

§18 Arbeitszone A

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A ist für nicht und mässig störende Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren sowie Anlagen für Sport und Freizeit mit einem grossen Flächenbedarf sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

<sup>2</sup> 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 Höhe minimal 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist das Mass um die halbe Mehrhöhe zu vergrössern.

---

§19 Zone für öffentliche Bauten  
und Anlagen ÖBA

<sup>3</sup> Die Anzahl der in der Arbeitszone 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.

<sup>4</sup> Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und optisch gut zu gestalten.

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Als im öffentlichen Interesse liegend, gelten auch private publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums. Das Erdgeschoss mehrgeschossiger Gebäude kann im öffentlichen Interesse liegen, was mit einem Baugesuch im Einzelfall nachgewiesen werden muss.

<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 zu erstellen.

<sup>5</sup> Kultusbauten sind lediglich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig

---

§20 Uferschutzzone

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

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

---

§21 Landwirtschaftszone

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

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

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

---

§22 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 2 nutzbare Stockwerke Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung



der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

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

---

§23 Speziallandwirtschaftszone  
SPZ

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Neue Bauten erfordern einen Gestaltungsplan. Sie sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Siedlungsrandes sorgfältig zu gestalten. Im Übrigen gilt § 20, Abs. 1 und 2.

<sup>4</sup> In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

---

§24 Naturschutzzone  
im Kulturland

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, die 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.

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

<sup>6</sup> In der Naturschutzzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>7</sup> 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 Anteil Magerkeitszeiger)	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.

§25 Naturschutzzone Wald

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

<sup>2</sup> 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)).

<sup>3</sup> Soweit nachstehend oder in privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschaftenden nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Untergrundstrukturen und Totholz sind zu belassen. Für Privatwald besteht eine allgemeine Anzeigepflicht durch den Forstdienst.

<sup>4</sup> Die auf die Schutz- und Wirkungsziele ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden für den öffentlichen Wald im Waldwirtschaftsplan, für den Privatwald im Reglement zum Vollzug Naturschutz festgelegt.

<sup>5</sup> Folgende Naturschutzzonen 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 Pinier- 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 Chilholz	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.

§26 Vernetzungszone

<sup>1</sup> Die Vernetzungszone dient der Vernetzung lokaler und regionaler Naturräume.

---

 §27 Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> 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 Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen verboten.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen bestimmt sich die zulässige Nutzung nach § 21 Abs. 1.

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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.

---

 §28 Hochwassergefahrenzone

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

<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> 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.

<sup>4</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.

<sup>5</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

---

§29 Hochwassergefährdetes  
Gebiet im Kulturland

<sup>6</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>7</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.

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

<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.

---

§30 Oberflächenwasserschutz

<sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene 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.

---

§31 Gewässerraum

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

<sup>3</sup> Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

---

§32 Naturobjekte

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

<sup>2</sup> 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 Strukturreichtum fördern. Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen. Alternierender, abschnittweiser 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.
Naturobjekte	Schutz- und Wirkungsziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
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.

---

§33 Kommunale  
Kulturdenkmäler

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten kommunalen Kulturdenkmäler sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

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

Wer ein kommunales Kulturdenkmal rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahren lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

---

§34 Kulturobjekte

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

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

---

§35 Familiengartenzone

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichnete Familiengartenzone kann für die freizeithliche gartenbauliche Nutzung als Familiengarten genutzt werden. Nach Beendigung der Nutzung als Familiengarten ist die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

<sup>2</sup> Pro Pachteinheit ist ein Gartenhaus erlaubt. Die Einzelheiten regelt die für dieses Gebiet erlassene Gartenordnung der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch.

## 4. Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern

---

### §36 Abgrabung am Gebäude

<sup>1</sup> Bei Abgrabungen am Gebäude von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge (inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten gemäss Abs. 2) reduziert sich die zonengemässe Gesamthöhe gemäss § 11 um das entsprechende Mass der Abgrabung.

<sup>2</sup> Die Reduktion gemäss Abs. 1 gilt nicht für Keller- und Hauseingänge sowie Garagenzufahrten bis zu maximal 6.50 m Breite.

<sup>3</sup> Ist die Fassade kürzer als 18 m, ist eine Abgrabung für das Untergeschoss bis zu einer Länge von 6.50 m zulässig. Pro Gebäude ist diese Bestimmung nur bei einer Fassade anwendbar

---

### §37 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Innerhalb der Dorfkerzone und der Zone für Strukturhaltung sind Dachdurchbrüche auf einen Drittel zu beschränken. In den restlichen Zonen sind Dachdurchbrüche auf zwei Drittel der Fassadenlänge zu beschränken.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Kniestockhöhe bei Dachgeschossen beträgt 1.20 m (keine grosse Kniestockhöhe).

---

### §38 Verkaufsfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem im kantonalen Richtplan, resp. dem in der Norm VSS 40281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

---

### §39 Abstand gegenüber Strassen

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Wo es die Geländeverhältnisse 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.

<sup>3</sup> Einfriedungen bis 1.20 m Höhe dürfen direkt an den Strassenrand erstellt werden, sofern es sich dabei um die Fortführung eines bestehenden, charakteristischen Merkmal des Strassenraumes handelt. Massgebend für die Beurteilung sind die Quartierbeschriebe.

---

### §40 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

<sup>1</sup> 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.

---

### §41 Stützmauern

<sup>1</sup> 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.

---

 §42 Einfriedungen

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>1</sup> Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> jedoch einen Abstand von minimal 0.30 m verlangen. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsbestimmungen.

Dach Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

---

 §43 Arealüberbauung

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 1500 m<sup>2</sup> in allen Zonen zulässig.

<sup>2</sup> Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die Ausnutzungsziffer gemäss § 11 um 15 % erhöht werden. Vorausgesetzt, es wird dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsvoraussetzungen regelt das kantonale Recht.

---

 §44 Gewerbe

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

<sup>2</sup> Als nicht störend gilt Betriebsnutzung, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet, als sie aus der Wohnnutzung entstehen (z.B. Quartierläden, kleine Gastwirtschaftsbetriebe, Kindertagesstätten), namentlich mit nur geringen eigenem sowie Kunden- und Besucherverkehr.

<sup>3</sup> Als mässig störend gilt Betriebsnutzung mit grösseren Auswirkungen als gemäss Abs. 2, soweit sie die üblichen Betriebszeiten ihrer Art einhalten. Als üblich gelten für Gastgewerbebetriebe die ordentlichen Betriebszeiten gemäss kantonaler Gesetzgebung, für nicht gastgewerbliche Kulturbetriebe die veranstaltungsspezifischen Betriebszeiten. Von der Üblichkeit abweichende, längere oder kürzere Betriebszeiten können unter Abwägung aller Interessen, namentlich des Quartiercharakters, bewilligt bzw. angeordnet werden.

<sup>4</sup> Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung. Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen, einschliesslich betreute Wohnnutzung.

---

 §45 Strassenamen, Benützung von Privateigentum

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



<sup>2</sup> Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## 5. Bauvorschriften

---

### §46 Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunde als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich

<sup>2</sup> des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

---

### §47 Dachformen, -begrünung und Dachaufbauten

<sup>1</sup> 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 § 37 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.

<sup>2</sup> Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, sind extensiv zu begrünen, als Terrassen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>3</sup> 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.

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

---

### §48 Energieeffizienz

<sup>1</sup> Im ganzen Gemeindegebiet sind Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden besonders sorgfältig anzuordnen. Sie dürfen die zulässigen Höhenmasse gemäss § 11 nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Auf kommunalen Kulturdenkmälern sind Energieerzeugungsanlagen möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren oder auf der Dachkonstruktion im Sinne von Art.

32a Raumplanungsverordnung (RPV) aufliegend zu realisieren. Die zuständige Instanz kann für Solaranlagen auf Schutzobjekten Auflagen zu gestalterischer Anordnung erlassen oder die Realisierung von Solaranlagen ganz ausschliessen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für Bauten und Anlagen mit erheblicher Abwärme gestützt auf § 7 EnergieG ein Energiekonzept verlangen, das eine möglichst rationelle und umweltschonende Energienutzung nachweist.

<sup>4</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.

---

§49 Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> In Untergeschossen sind Wohn- und Schlafräume, welche die Voraussetzungen von § 50 erfüllen, nur gestattet, wenn sie Teil einer Wohnung sind, welche sich auch über das Erdgeschoss oder Obergeschoss erstreckt.

---

§50 Raumhöhe / Fenstergrössen / Nebenräume

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

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- i. Lichte Höhe Vollgeschoss: mind. 2.40 m auf mind. 50 % der Fläche
- ii. Lichte Höhe Dachgeschoss: mind. 2.40 m auf mind. 50 % der Fläche
- iii. Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche, mindestens 0.80 m<sup>2</sup> (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- iv. Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

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

---

§51 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume

<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.

---

§52 Parkfelder

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

<sup>2</sup> 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

---

 §53 Velos, Kinderwagen

vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 59.

<sup>1</sup> In jedem Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, E-Bikes, Motorfahräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen usw. vorzusehen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen der Veloinfrastruktur sind so zu gestalten, dass die Velofahrerinnen und Velofahrer sich sicher fühlen und möglichst ohne Hindernisse geführt werden können. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

---

 §54 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

<sup>1</sup> Die Grösse gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthalts- und Erholungsflächen hat bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen gesamthaft mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen, mindestens jedoch 100 m<sup>2</sup>. Der Gemeinderat kann den Anteil auf 10 % der Bruttogeschossfläche reduzieren, wenn

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

<sup>2</sup> 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.

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

---

 §55 Öffentlich zugänglicher Raum

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen sind nutzerfreundlich, hindernisfrei und attraktiv zu gestalten.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Velofahrerinnen und 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.

---

 §56 Umgebungsgestaltung

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

<sup>1</sup> 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 baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung
- f) gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe
- g) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

---

 §57 Baumpflanzpflicht

<sup>1</sup> Pro 300 m<sup>2</sup> der nicht mit Gebäude überstellten massgeblichen Grundstücksfläche sind bei signifikanter Änderung der Ausnützung mindestens ein Grossbaum oder zwei mittelgrosse Bäume vorzusehen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird.

---

 §58 Baumschutz

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1.00 m über dem gewachsenen Boden 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.

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

<sup>4</sup> 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 die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

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

---

§59 Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Grössere Verkehrserzeuger, die ein Verkehrsaufkommen von 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehende Massnahmen:

- a) monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe (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;

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

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

<sup>7</sup> 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

---

### §60 Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Quartierbeschriebe bilden, soweit vorhanden, Hilfsmittel bei der Planung und Beurteilung ortsbaulicher Aspekte von Bauvorhaben. Sie sind insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen beizuziehen.

<sup>2</sup> 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.

---

### §61 Lärmschutzmassnahmen

<sup>1</sup> Soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Stellung und Gestaltung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw. im Sinne der Vorsorge erhöhen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

---

### §62 Materialablagerung

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

<sup>2</sup> 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.

---

### §63 Mobilfunkantennenanlagen

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

<sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage 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.

<sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, 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.

<sup>4</sup> Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

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

<sup>5</sup> 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.

---

#### §64 Reklame

<sup>1</sup> Reklamen dürften weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur der Bauten unterzuordnen und sind grundsätzlich auf den Erdgeschossbereich zu begrenzen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Fremdwerbung ist in den Dorfkernzonen und der Zone für Strukturhaltung nur im Rahmen von Abs. 2 Lit. b zulässig.

<sup>4</sup> Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

<sup>5</sup> Das Anbringen oder das Aufstellen von Wahl- und Abstimmungsplakaten ist im gesamten Gemeindegebiet nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind Plakate auf bewilligten Plakatständern mit Wechselwerbung.

---

#### §65 Lichtimmissionen

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

<sup>2</sup> Als Leitlinie für den Umgang mit Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen dienen die Bestimmungen der SIA-Norm 491.

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

<sup>4</sup> Das Mass der Aussenbeleuchtung und nach aussen wirkende 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.

---

#### §66 Vogelschutz am Bau

<sup>1</sup> 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

---

### §67 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Beiräte 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 Bewilligung von Baugesuchen, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

---

### §68 Verfahrenskosten

<sup>1</sup> Entscheide in Bausachen sind kostenpflichtig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Gesuchunterlagen (z.B. Aufnahmepläne des Altbestandes, Materialangaben, Farbmuster, Dachansichten, Modelle, Angaben zur Bepflanzung) und Bemusterungen verlangen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Vollzugskontrolle auf Kosten der Bauherrschaft externe Fachleute beiziehen.

---

### §69 Kosten von Sondernutzungspläne

<sup>1</sup> Soweit Sondernutzungsplanungen von der Gemeinde ausgearbeitet werden, sind die begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer je nach erwarteter Zusatznutzung anteilig zu Beiträgen an den Planungskosten verpflichtet.

<sup>2</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden bei Erschliessungsplänen im Verhältnis der erschlossenen Landflächen, bei Gestaltungsplänen im Verhältnis der zulässigen Höchstnutzung der einbezogenen Landflächen belastet.

---

### §70 Fachgremium

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium ein.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, der Zone für Strukturhaltung, bei kommunalen Kulturdenkmälern sowie bei der Beurteilung von Arealbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen und grösseren Bauvorhaben bei.

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

<sup>4</sup> Das Fachgremium stellt dem Gemeinderat jeweils einen begründeten Antrag. Dieser hat empfehlenden Charakter.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat erlässt für die Zusammensetzung des Fachgremiums und dessen Aufgaben eine Richtlinie.

---

### §71 Qualitätsverfahren

<sup>1</sup> Ein Qualitätsverfahren liegt vor, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143, oder einem Gutachterverfahren, bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist,
- b) Beurteilt von einem qualifizierten Preisgericht gemäss Art. 10 von SIA 142 oder einem qualifizierten Beurteilungsgremium gemäss Art. 10 von SIA 143,



c) Beteiligung der Gemeinde und allenfalls weiterer von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Qualitätsverfahrens und an der Beurteilung der Projektentwürfe.

<sup>2</sup> Die Kosten des Qualitätsverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmer am Qualitätsverfahren bestimmen.

---

§72 Gebührenreglement

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

---

§73 Vollzugsrichtlinien  
Naturschutz

<sup>1</sup> 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

---

§74 Übergangsbestimmungen

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

---

§75 Aufhebung bisherigen  
Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird 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

Nr. im Plan	Objekt
A1	Magerwiesen trocken, Hecken - Scheibenstand
A2	Magerwiesen trocken, Hecken, Einzelbäume - Schätzenhaus
A3	Magerwiese trocken, geologischer Aufschluss Kleingewässer, Wald - Münzentäl
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
c6	Hecke - Scheibenstand
c7	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
F5	Baumreihe (Linden) - Reformierte Kirche
F6	Baumreihe (Linden) - Lindhofstrasse / Renold
F7	Einzelbaum (Thuya) - Sonnehalde
F8	Einzelbaum (Nussbaum) - Hölzli
F10	Einzelbäume (Linde / Silberweide) – Süessmatt
F12	Einzelbaum - Münzentelstrasse
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 (Silberahorn) - Holzgasse
F24	Einzelbaum (Nussbaum) - Holzgasse vor Dahlihaus
F25	Einzelbaum (Kiefer) - Holzgasse neben altes Schulhaus
F26	Einzelbaum (Linde)
F27	Baumreihe - Domino
F28	Baumreihe - Hauptstrasse
F29	Einzelbaum (Nussbaum) - Piccadilly
F30	Baumreihe - Piccadilly
F31	Baumreihe - Hauptstrasse
F32	Einzelbaum - Münzenthalstrasse
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) - Münzenthal
G7	Tümpel (2 Standorte) - Eiteberg / Steinbruch
H1	Kulturobjekt Trockenmauer - Sonnhalde
H2	Kulturobjekt Trockenmauer - Eiteberg
H3	Kulturobjekt Trockenmauer - Eiteberg
H4	Kulturobjekt Sodbrunnen u. Baumgruppe - Tannhübel

## Anhang II: Liste der geschützten Gebäude

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