

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	16. Juli 2014 bis 29. August 2014
Vorprüfungsbericht vom:	26. August 2020
Öffentliche Auflage vom:	2. November 2020 bis 2. Dezember 2020
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	1. Juni 2021
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:
<i>Sig: Marianne Stänz</i>	<i>sig: Stefan Krucker</i>

Genehmigt
mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000454 vom 6. April 2022

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

- 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.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

- Planungsgrundsätze
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der
- Beibehaltung und Entwicklung der Standortattraktivität sowie der „dörflichen“ Struktur
 - Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung
 - Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
 - qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
 - Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.
- ² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer besseren Gesamtlösung beiträgt.

² Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Perimeters Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum kann der Gemeinderat gestützt auf einen kommunalen Richtplan gemäss § 5 BNO im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 21 BauG abweichende Bestimmungen gegenüber den Einpassungsbestimmungen der BNO zulassen und eine Aufhebung des Volumenschutzes zugestehen. Bezüglich der Dachformen sind keine Abweichungen gestattet. Gestaltungspläne müssen mindestens erschliessungstechnisch und räumlich zusammenhängende Teilgebiete beinhalten. Der Richtplan gemäss § 5 BNO hat die wesentlichen Strukturelemente der Überbauung, der Erschliessung und Freiraumgestaltung zu enthalten.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale Richtpläne

¹ Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gesamthöhe	Gebäuelänge max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Einfamilienhauszone E	2	0.40	11 m		4 m	8 m**	II	§ 7
Wohnzone W2	2	0.45	11 m	25 m	4 m	8 m**	II	§ 7
Wohnzone W3	3	0.6	14 m	30 m	5 m	10 m**	II	§ 7
Dorfzone D	2*		13 m*		4 m*		III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG2	2	0.5	12 m	25 m	4 m	6 m**	III	§ 9
Gewerbezone G violett			10m		5 m		III	§ 10
blau schraffiert			12m		5 m		III	
rot schraffiert			15m		5 m		III	
Gewerbezone Hübel GH lila			§ 11		5 m		III	§ 11
blau schraffiert			§ 11					§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	§ 12	§ 12	§ 12		5 m		II III in OE Grund	§ 12
Familiengartenzone FG							III	§ 13

² In den lärmvorbelasteten Flächen gemäss Bauzonenplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In den Zonen D und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. In solchen Fällen sind Abweichungen von der Höhe der Vollgeschosse gegenüber § 22 BauV zulässig.

Richtmasse

⁴ Die mit * bezeichneten Grössen gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann von diesen Abweichungen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Grosser
Grenzabstand

⁵ Wenn die Parzellenform keine zonentypische Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit ** bezeichnete Masse) ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Vollgeschosse bei
bestehenden Bau-
ten

⁶ Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

§ 7

Wohnzonen
E, W2, W3

¹ Die Zonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² In der Einfamilienhauszone E sind nur freistehende Häuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

³ In der Wohnzone W3 ist der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zulässig.

⁴ Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche der Wohnzone W3 dürfen neue Gebäude in Abweichung von § 6 Abs. 1 BNO mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten eine Höhenkote von 393.13 m.ü.M. nicht übersteigen.

§ 8

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorgärten und Einzelbäume.

² Die Dorfzone D ist bestimmt für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

³ Neu- und Umbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns und der traditionellen Dorfteile beitragen und sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung so in ihre Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wo ortsbaulich erwünscht, sollen durch Zusammenbau gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁴ Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

⁵ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse und Solaranlagen können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert und sorgfältig angeordnet sind. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁶ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Send- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig.

⁷ Aussenantennen und Parabolspiegel sind im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

⁸ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen in der Dorfzone.

⁹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung durch Sachverständige. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 9

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, für Landwirtschafts- und Gastronomiebetriebe bestimmt.

² Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes oder bei Arealüberbauungen entlang von Strassen eine seitliche Unterschreitung bzw. Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände verlangen, insbesondere zur Ermöglichung lärmgerechter Gebäudetypologien.

³ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 10

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Verkaufsnutzungen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zulässig. Solche Nutzungen und Ausstellungsflächen bis insgesamt 3'000 m² Nettoladenfläche sind zugelassen.

³ Die Überbauungsziffer beträgt 0.6.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁵ Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 8 m einzuhalten.

⁶ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 11

Gewerbezone
Hübel
GH

¹ Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die generellen Vorschriften für die Gewerbezone gemäss § 10 BNO und § 6 Abs. 1 BNO.

² Die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden beträgt maximal 7 m und darf dabei die Kote 396 m.ü.M. nicht übersteigen. Unter der gleichen Bedingung können Maschinen und Materialien bis zu einer Höhe von 5 m gelagert werden.

³ Der Abstand von Bauten und gelagerten Materialien hat gegenüber der Zonengrenze minimal 8 m zu betragen.

⁴ Entlang der gesamten Zonengrenze ist ein blickdichter Baum- und Heckengürtel mit einheimischen Pflanzen anzulegen und beizubehalten.

Blau
schraffierter Teil

⁵ Dieses Gebiet dient der Nutzung als ungedeckter, unversiegelter Lagerplatz für nicht wassergefährdende Materialien. Die dort gelagerten Maschinen, Materialien dürfen eine Höhe von 5 m und eine Kote von 396 m.ü.M. nicht überragen.

§ 12

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE 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 Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsmässigen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

³ Im Gebiet Rehmatt sind die Nutzungen nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Abwasserreinigungsanlage stehen.

§ 13

Familiengartenzone
FG

¹ Die Familiengartenzone FG dient der gartenbaulichen Nutzung.

² Der Gemeinderat kann Kleinbauten, welche eine überdachte Fläche (Bauten inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen) von 10 m² nicht übersteigen, bewilligen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

- Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 sowie Art. 16abis RPG bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

§ 15

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

§ 16

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

² Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Neue Hochbauten, Gewächshäuser und Kaltfolientunnels müssen sich in Volumetrie, Stellung und Materialisierung gut in die landschaftliche Situation einfügen. Sie sind mittels Hecken- oder Baumbepflanzung (einheimische Arten) einzugliedern. Im Übrigen gilt § 15 BNO. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen sind so zu nutzen, dass sie weiterhin als Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben. Kriterien für die Anrechenbarkeit als Fruchtfolgeflächen sind die pflanzennutzbare Gründigkeit, die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, die Wiederherstellbarkeit innert 1 Jahr und der geringe Anteil fester Fundamente.

⁴ In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

⁵ Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Der Boden ist bezüglich seiner Qualität wieder als Fruchtfolgefläche herzurichten.

§ 17

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. Für Parzellen in der Rebbauzone, auf welchen keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig sind und sich gut in die Landschaft einfügen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Stützmauern, Erdbewegungen, Terrassierungen, Aufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind bewilligungspflichtig. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken und in der Regel als Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzone

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

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

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

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

⁵ Folgende im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete und im Anhang aufgelistete Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Naturschutzzone	- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen in gemischtem trockenen und feuchten Untergrund	- Verjüngung der Gehölze, periodisches Auslichten - fachgerechter Unterhalt und Pflege
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandorte	- Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - kein Befahren

§ 19

Naturschutzzone
Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
A	Altholzinseln	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
O	Orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd offener Teilflächen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Naturschutzonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten oder naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 BNO (Landwirtschaftszone) und § 18 BNO (Naturschutzzone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

§ 21

Wildtierkorridor

¹ Im Kulturlandplan bezeichneten Bereich sind Bauten und Anlagen nur soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors ungeschmälert erhalten bleibt. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Einfriedungen, insbesondere mit Maschendraht (Knotengitter, Diagonalgeflecht usw.), Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

§ 22

Erhaltung
Reusslandschaft

¹ Innerhalb des im Kulturlandplan dargestellten Perimeters sind die Interessen und Ziele des BLN-Objektes Reusslandschaft im Rahmen von Interessenabwägungen besonders zu berücksichtigen.

² Betriebsnotwendige Installationen (z.B. Witterungsschutzanlagen, aber keine Folientunnels) sind innerhalb des gesamten Perimeters in der Landwirtschaftszone zulässig.

§ 23

Hochwasser-
gefährdetes Gebiet

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung des Nachweises von Schutzmassnahmen im Bau gesuch durch Fachleute anordnen sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 24

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser FGH sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002¹⁾. Sie dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁴ § 36c BauV bleibt anwendbar

¹) Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geoportal des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoportal) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 25

Gewässerraum-
zone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

³ Entlang der Reuss beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.5 Schutzobjekte

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern - periodisch zurückschneiden / verjüngen, aber im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen) - vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung - biologischen Wert nicht vermindern - markante Bäume nicht entfernen
Einzelbäume / Baumreihe	<ul style="list-style-type: none"> - siedlungs- und landschaftsprägendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehende Bäume bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Aufschlüsse	<ul style="list-style-type: none"> - Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen
Rebmauern	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Echsen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schonender Unterhalt - Fugen nicht verschliessen - Keine Hinterbetonierung
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

³ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug des Naturschutzes erlassen.

§ 27

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende lichte Höhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen durch eine Standortverschiebung unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Kantons voraus.

*Beiträge bei
Substanzschutz-
objekten*

⁴ Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgetkredits Ortsbildschutzbeiträge an Renovationskosten von Gebäuden mit Substanzschutz bewilligen. Kommunale Beiträge setzen einen kantonalen Ortsbildschutzbeitrag voraus. Der kommunale Beitrag kann nicht höher sein als der kantonale.

§ 28

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen in einer vertretbaren Distanz oder ein Ersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen sind zulässig.

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 29

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand usw.) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Kantons, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Baugesetzes. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³ Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die vorgesehene Nachnutzung rekultiviert worden sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus regelt Art. 24 RPG.

⁵ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan. Die Verarbeitung von zugeführtem Fremdmaterial ist untersagt.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 30

Spezialzone
Lindmühle

¹ Die Spezialzone dient der Erhaltung und betrieblichen Weiterentwicklung des Mühlebetriebes, der Getreidesammelstelle und eng damit verbundener Nutzungen (Umschlag, Lagerung, Produktion, Administration).

² Künftige Um-, An- und Erweiterungsbauten haben sich bezüglich Bauvolumen an den bestehenden Kuben zu orientieren. Einzelheiten bezüglich Nutzungsart, Fassaden- und Gesamthöhe regelt der separate Gestaltungsplan.

³ Innerhalb der bestehenden Bauten ist der Einbau von maximal einer Wohnung für den Betriebsinhaber, den Geschäftsführer oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Neue Wohnbauten sind untersagt.

⁴ Bauvorhaben innerhalb der Spezialzone bedürfen der kantonalen Zustimmung.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

⁶ Bei Aufgabe des Mühlebetriebes ist die Spezialzone Lindmühle in einem ordentlichen Planänderungsverfahren der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

§ 31

Weilerzonen, Zweck	¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Oberhard und Müslen unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
Nutzung	² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Ortsbildschutz	³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.
Ortsbildschutz	⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig:
Substanzschutz	a. Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.
Volumenschutz	b. Blau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Bauvorschriften	⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Gestaltung	⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.
Baubewilligung	⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.

§ 32

Tennisanlage Äschebach TÄ	<p>¹ Diese Zone dient dem Betrieb einer Tennisanlage. Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet. Erweiterungen und Zweckänderungen sowie Hallen / Traglufthallen sind nicht gestattet.</p> <p>² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p> <p>³ Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden.</p>
------------------------------	--

§ 33

Spezialzone Reit- anlage St. Georg	¹ Die Spezialzone Reitanlage St. Georg dient in erster Linie dem Pferdesport inklusive der damit in Zusammenhang stehenden Pferdehaltung und der bedarfsmässig ausgewiesenen Wohnnutzung für den Betriebsleiter sowie für Personen, welche für die Überwachung des Betriebs erforderlich sind. Die Pensionspferdehaltung ist soweit zulässig, als innerhalb der Spezialzone der Auslauf und die Beweidung gewährleistet sind. Bauten und Anlagen sind nur soweit zugelassen, als sie der zonengemässen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.
Bauten und Anlagen	<p>² Die Bauten und Anlagen haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung gut in die Landschaft einzufügen.</p> <p>- Hochbauten dürfen ausschliesslich in dem im Kulturlandplan bezeichneten Bereich „Hochbauten zulässig“ erstellt werden. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind auf das notwendige Mass zu beschränken.</p>

	<p>- Auf der übrigen Arealfläche sind Anlagen wie Reitweg, tiergerechter Auslauf, Einzäunung und dergleichen zulässig. Beleuchtungs- und Lautsprecheranlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Die Bodeneingriffe sind auf das Erforderliche zu beschränken.</p>
Ausnutzung	<p>³ Innerhalb des Bereichs "Hochbauten zulässig" darf eine maximale Gebäudegrundfläche von 4'500m² realisiert werden. Davon darf eine Reithalle die Grundrissmasse von maximal 65 m x 25 m aufweisen, deren Mitbenützung durch betriebsfremde Pferdehalter gewährleistet sein muss, was im Rahmen des Baugesuchs durch ein entsprechendes Nutzungskonzept nachzuweisen ist. Für alle Hochbauten gelten eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.0 m und eine maximale Gesamthöhe von 12.0 m. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den diesbezüglich geltenden Bestimmungen in der Landwirtschaftszone.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>⁴ Die ökologischen Ausgleichsflächen müssen mindestens 15% der gesamten Spezialzone betragen. Die bestehenden Baumhecken entlang der Fislisbacherstrasse und der südöstlichen Zonengrenze sowie die Böschung entlang der Badenerstrasse K419 dürfen gemäss Eintrag im Kulturlandplan 1:5'000 angerechnet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, welche Bereiche zur Erreichung der 15% ausgeschieden werden.</p>
Veranstaltungen	<p>⁵ Öffentliche Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig und setzen die Zustimmung des Kantons voraus. Als Grundlage für die Bewilligung ist ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen.</p>
Rückführung bei Betriebsaufgabe	<p>⁶ Wird der Betrieb der Reitanlage definitiv eingestellt, so gelten ab diesem Zeitpunkt die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für neu erstellte Bauten und Anlagen für den Fall der Betriebsaufgabe gestützt auf § 44 BauG eine Beseitigungsaufgabe zu prüfen.</p>

4.1 Ausnützung

§ 34

Ausnützungsziffer

¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

² Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsbe-
rechnung nicht angerechnet.

³ Für Terrassenhäuser ab 3 Wohneinheiten gilt ein Ausnützungszu-
schlag von 0.1. Dach-, Attika- und Untergeschosse werden dabei als
anrechenbare Geschossfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer
angerechnet.

⁴ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile
ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen
Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus
gewährt. Sie dürfen insgesamt max. 10% der anrechenbaren Ge-
schossfläche betragen und sind auf höchstens 16 m² pro Wohneinheit
zu begrenzen.

4.3 Abstände

§ 35

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe
kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Abstand kann durch Vereinbarung weder aufgehoben noch
reduziert werden.

§ 36

Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenz-
abstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig
erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenz-
abstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine
wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe ent-
gegenstehen.

§ 37

- Garagenvorplätze ¹ Gegenüber Gemeindestrassen müssen zur Strasse gerichtete Garagenvorplätze eine Tiefe von min. 5.5 m aufweisen. Sofern die Garagenvorplätze als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, muss eine Mindestdtiefe von 6.1 m eingehalten werden.

§ 38

- Strassenabstand ¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Grenze der Geh- und Radwege gesetzt werden.
- ² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.
- ³ Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

4.4 Arealüberbauung

§ 39

- Minimale Flächen ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen E, W2, WG2 und W3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
- Geschosszahl ² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 40

Benennung,
Nummerierung

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

5.2 Wohnhygiene bei Wohnhäusern

§ 41

Garten-, Terrassen-,
Balkonflächen

¹ Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Bei Klein- und Dachwohnungen sind diese nicht zwingend.

² In der Dorfzone sind bei Umbauten aus Ortsbildschutzgründen Ausnahmen möglich.

§ 42

Bezug von Woh-
nungen und Ar-
beitsräumen

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

§ 43

Velos

¹ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos vorzusehen. Mindestens ein Drittel der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 44

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 45

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

5.4 Aussenantennen

§ 46

Antennenanlagen

¹ Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Gewerbezone können überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

² Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezone

2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in anderen Bauzonen zulässig. Dabei ist der bestmöglichen Einpassung ins Ortsbild besondere Beachtung zu schenken.

³ Die Betreiber erbringen für optisch wahrnehmbare Anlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

⁵ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

6. TEIL Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 47

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

³ Der Gemeinderat kann im gesamten Gemeindegebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine unterirdische Erschliessung leitungsgebundener Anlagen verlangen.

§ 48

Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen

¹ Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

² Entlang der Strassen müssen Neubauten sowie grössere Um- und Ergänzungsbauten zur guten Gestaltung beitragen, indem sie den Strassenraum räumlich fassen. Die Vorplatz- und Vorgartenbereiche sind sorgfältig zu gestalten.

³ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen an Orten mit besonderen Einpassungsbestimmungen.

§ 49

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

§ 50

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen.

⁴ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung sowie attraktive Aufenthaltsbereiche ergeben.

Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche mit Bäumen Sträuchern, Hecken usw. enthalten. Dabei sollen standortgerechte und einheimische Pflanzen verwendet und auf vorhandene standortgerechte und einheimische Naturobjekte besonders Rücksicht genommen werden.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 51

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen 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 Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung oder die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide in Anwendung der BNO der Gemeinderat zuständig.

§ 52

Gebühren-
reglement

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

§ 53

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 25. November 2003.
- b) die Teiländerung des Kulturlandplanes (Lindmühle) sowie der Bau- und Nutzungsordnung vom 16. November 2005.
- c) die Teiländerung des Kulturlandplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung, Spezialzone „Reitsportanlage St. Georg“ vom 25. November 2014.

§ 54

Übergangsrecht

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Gemeinde Birmenstorf

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhang BNO

Genehmigt
mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000454 vom 6. April 2022

Anhang 1

Schutzzonen

Naturschutzzonen, § 18 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
Z01	Waard	32, 1563	klp
Z03	Bach	842, 853, 1585	klp
Z04	Au	645	klp

Trockenstandorte, § 18 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
T16	Stettberg	665, 687	klp
T24	Höchirai	132	klp
T25	Stutz	789	klp
T29	Böse Lätte	684, 688, 690	klp

Feuchtstandorte, § 18 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
F02	Schlatt	967	klp
F04	Schlatt	980	klp
F06	Biremoos	943	klp
F08	Hübel	496	klp
F10	Tuffgrueb	976	klp
F15	Mülihalde	899	klp
F16	Mülihalde	896, 898	klp
F17	Mülihalde	563	klp
F20	Eggli	744	klp
F24	Schluu	789	klp
F26	Unterer Lätte	754	klp

Altholzinseln, § 19 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
1	Rüsshalde		klp
2	Stutz - Altrütene		klp
3	Schluu - Höchirai		klp

Anhang 2

Schutzobjekte

Hecken, Feldgehölze, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H05	Waard	31, 32, 1563	klp
H06	Rehmatt	73	klp
H07	Rehmatt	73	klp
H09	Schlatt	968	klp
H10	Schlatt	968	klp
H11	Lindmüli	1393	klp
H12	Pfäfferacher / Brunnächer	1392	klp
H13	Schaubiger	906, 907	klp
H17	Sännmatt	817	klp
H26	Huggebüel	1180, 1385	klp
H27	Äschbach	850, 1427	klp
H29	Pfäfferacher / Brunnächer	1392	klp
H42	Lindestalderai	884	klp
H44	Lindmüli	1393	klp
H45	Lindmüli	1322, 1393	klp
H48	Wei (7 Hecken)	561, 565, 566, 567, 568	klp
H52	Werd	579	klp
H53	Bode	1380, 1381	klp
H54	Bollere	640, 642	klp
H56	Au	639, 645	klp
H57	Schächli	648	klp
H61	Au	658, 669	klp
H62	Ämmert (2 Hecken)	683	klp
H66	Rai	712	klp
H72	Eggli	263	klp
H77	Stutz	789	klp
H78	Wiege	785	klp
H80	Talmatte	781	klp
H83	Schurfle (2Hecken)	229, 231, 788	klp

Einzelbäume und Baumreihen, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
B07	Huggebüel	831	klp
B12	Lindestalderai (Baumreihe)	884, 1322	klp
B21	Wird	586	klp
B30	Bollerai	328	bzp
B36	Brunnmatte	364	bzp

Naturobjekte, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
N01	zwei Erratiker	94	klp
N02	Erratiker	943	klp
N03	Erratiker	943	klp
N04	Erdhügel	907	klp
N11	geologischer Aufschluss	579	klp
N12	Steinbruch	669	klp
N13	Steinbruch	789	klp
N14	Erratiker	910	klp

Aussichtspunkte, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
A01	Rugg	22	klp
A02	Oberhardzelgli	802	klp
A03	Böse Lätte	688	klp
A04	Bollerai	328	bzp
A05	Unterer Nettel	789	klp
A06	Stutz	789	klp

Anhang 3

Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 27 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Zeitraum</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
901	Röm.,-kath. Pfarrkirche	1934	218	Kirchstrasse
903	Röm.-kath. Pfarrhaus	1763	1075	Kirchstrasse 11
904	Gasthof zum Bären	1818	1083	Kirchstrasse 7
905	Pfarrscheune	1763	1075	Kirchstrasse 13
906	Altes Schulhaus	1839	1076	Widegass 2
907	Restaurant	ca. 1833	153	Bruggerstrasse 24
908	Bäuerlicher Vielzweckbau	ca. 1805	1093, 1540	Bruggerstrasse 19
909	Schmiede	1734	1133	Badenerstrasse 6
910	Bäuerlicher Vielzweckbau	18. Jh.	1039, 1040	Badenerstrasse 3, 5
911	Bäuerlicher Vielzweckbau	1790	1041, 1045, 1046	Badenerstrasse 7, 9
912	Bauernhauszeile	1805	1051, 1052, 1053, 1054	Badenerstrasse 17, 19, 21
913	Villa	1894	1056	Badenerstrasse 23
914	Bäuerlicher Vielzweckbau	1823	1057	Badenerstrasse 27
915	Bäuerlicher Vielzweckbau	1796	1062	Badenerstrasse 29
916	Bäuerlicher Vielzweckbau	1821	368	Badenerstrasse 33
917	Bäuerlicher Vielzweckbau	ca. 1700	1136	Badenerstrasse 20
918	Bäuerlicher Vielzweckbau	1821	1047	Gemeindehausstr. 1
921	Bäuerlicher Vielzweckbau	1829	1017	Gueggewegli 17
922	Bäuerlicher Vielzweckbau	1829	1072	Widegass 4
923	Kleinbauernhaus	1843	311	Widegass 6
924	Speicher	1784	1073	Eggstrasse 1
926	Weintrotte	1656	247	Eggstrasse 21
927	Kleinbauernhaus „Barte-Hüusli“	1829	826	Oberhard 2
928	Wohnhaus	1829	809	Oberhard 5
930	Obere Lindmühle	ca. 1750	902	Lindmühliweg 2
931	Bäuerliches Wohnhaus „Halter-Haus“	1810	25	Müslen 7
839	Kleinbauernhaus	1843	309	Eggstrasse 9

Gebäude mit Volumenschutz, § 27 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
1		152	Bruggerstrasse 16
2		154	Bruggerstrasse 22
3		1094	Bruggerstrasse 17
4		1105	Bruggerstrasse 15
5		1086, 1087	Bruggerstrasse 12 / Strählgass 2
6		1088	Bruggerstrasse 10
7		1110	Bruggerstrasse 5
8		1111	Bruggerstrasse 3
9		1089, 1090	Bruggerstrasse 4, 8
10		1114	Bruggerstrasse 1
11		1091, 1092	Bruggerstrasse 2 / Kirchstrasse 1, 3
12		1117, 1118	Badenerstrasse 2, 4
13		1038	Badenerstrasse 1
14		1033	Badenerstrasse 6
15		1121	Badenerstrasse 10, 12
16		1136	Badenerstrasse 20
17		1057	Badenerstrasse 27
18		1062	Badenerstrasse 29
19		1102, 1103, 1104	Chrezgass 1, 3
20		1095, 1096	Chrezgass 2, 4
21		1050	Gemeindehausstrasse 2
22		1049	Gemeindehausstrasse 4
23		1048	Gemeindehausstrasse 3
24		1028, 1029	Gemeindehausstrasse 5, 7
25		1025, 1026, 1027	Gemeindehausstrasse 9, 11, 13
26		1035, 1036	Kirchstrasse 2, 4
27		1033, 1034	Kirchstrasse 6, 8
28		996, 997, 998, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1368	Kirchstrasse 10, 12, 14, 16
29		1019	Kirchstrasse 18

Gebäude mit Volumenschutz, § 27 BNO (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
A	Bäuerlicher Vielzweckbau	808	Oberhard 3
B	Wohnhaus	823	Oberhard 4
C	Wohnhaus-Anbau	809	Oberhard 5
D	Wohnhaus	7	Müslen 6
E	Wohnhaus	8	Müslen 8
F	Wohnhaus mit Ökonomieteil	9	Müslen 10
G	Wohnhaus mit Ökonomieteil	24	Müslen 5
H	Wohnhaus	17	Müslen 12
I	Wohnhaus mit Ökonomieteil	1562	Müslen 11a
J	Wohnhaus	27	Müslen 9 + 11
K	Wohnhaus	103	Müslen 9b
L	Wohnhaus (3 REFH)	21	Müslen 5a, 5b und 5c

Kulturobjekte, (Brunnen, Wegkreuze, Grenzsteine, Weiter Objekte) , § 28 BNO

Brunnen

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K01	Müsle	10	klp
K03	Brunnächer	920	klp
K04	Hardwinkel	910	klp
K05	Grosszelg	44	klp
K07	Huggebüel	831	klp
K08	Oberhardzelgli	824	klp
K13	Lindmüli	903	klp
K15	Au	669	klp
K16	Bode	738	klp
K29	Untere Oberhard	789	klp
K32	Mitteldorf	1075	bzp
K33	Mitteldorf	1006	bzp
K36	Ausserdorf	532	bzp
K37	Brunnmatte	1063	bzp
K38	Brunnmatte	1055	bzp
K39	Brunnmatte	1049	bzp
K41	Brunnmatte	1064	bzp
K45	Hinterdorf	298	bzp

Wegkreuze

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K02	Müsle	25	klp
K10	Grund	502	bzp
K17	Böse Lätte	700	klp
K18	Bergrebe	1255	klp
K31	Stutz	789	klp
K35	Chrüt	490	bzp
K42	Chilematt	218	bzp
K43	Chilematt	218	bzp
K46	Hinterdorf	171	bzp
K60	Chilematt	218	bzp
K61	Muntwil	38	klp

Grenzsteine

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K19	Höchirai	789	klp
K20	Höchirai	789	klp
K21	Höchirai	789	klp
K22	Höchirai	789	klp
K23	Höchirai	789	klp
K24	Höchirai	132	klp
K25	Höchirai	132	klp
K26	Obere Oberhard	789	klp
K27	Obere Oberhard	789	klp
K28	Obere Oberhard	789	klp
K47	Zwüschebüele	696	klp
K48	Zwüschebüele	696	klp
K49	Geisshof	661	klp
K50	Oberer Lätte	766	klp
K51	Langmatte	773	klp
K52	Langmatte	773	klp
K53	Chäal	660	klp
K54	Stettfeld	1452	klp
K55	Stettfeld	654	klp
K56	Brunnmatterhau	789	klp
K57	Untere Oberhard	789	klp
K58	Obertannwald	910	klp
K59	Obertannwald	910	klp

Weitere Objekte

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K06	Denkmal	Huggebüel	831	klp
K09	Denkmal	Bööndler	4992	klp
K11	Trafostation	Lindestalderai	950	klp
K14	Denkmal	Lindmüli	903	klp
K30	Rebmauer (5 Stück)	Stutz	789	klp

Militärhistorische Objekte

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
M01	Boller	643	klp
M02	Bode	736	klp
M03	Ämmert	677	klp
M04	Oberhard	790	klp
M05	Obertannwald	910	klp
M06	Obertannwald	910	klp

INFORMATION SINHALT

Kantonale Denkmalschutzobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
001	Brunnen	1037	Kirchstrasse
002	Friedhofkappelle mit Fresken	218	Kirchstrasse
003	Ev.- ref. Pfarrkirche	328	Bolleraiweg 4