

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 4. April 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	1
§ 1	Geltungsbereich und Zuständigkeit	1
§ 2	Übergeordnetes Recht	1
2.	Raumplanung	1
§ 3	Planungsgrundsätze	1
§ 4	Bauen mit Qualität	2
§ 5	Gestaltungspläne	2
§ 6	Pflichtgestaltungspläne	3
§ 7	Pflichtgestaltungsplangebiet «Mühlematte»	3
§ 8	Pflichtgestaltungsplangebiet «Huetmatt»	4
§ 9	Pflichtgestaltungsplangebiet «Fabrikweg»	4
§ 10	Pflichtgestaltungsplangebiet «Neubuchstrasse»	4
§ 11	Pflichtgestaltungsplangebiet «Heinrich Wehrli-Strasse»	5
§ 12	Pflichtgestaltungsplangebiet «Schulweg»	5
§ 13	Pflichtgestaltungsplangebiet «Dorfmetzg»	5
§ 14	Pflichtgestaltungsplangebiet «Obermatte»	6
§ 15	Arealüberbauung	6
§ 16	Strukturpläne	6
§ 17	Strukturplangebiet «Aarauerstrasse / Unteres Torfeld»	7
3.	Zonenvorschriften	9
§ 18	Bauzonen	9
§ 19	Zentrumszonen ZA und ZM	10
§ 20	Wohnzone a und b	10
§ 21	Nachverdichtung Wohnzone a	10
§ 22	Mindestnutzung	10
§ 23	Gartenstadtzone	11
§ 24	Wohn- und Arbeitszone	11
§ 25	Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg	11
§ 26	Arbeitszone I	11
§ 27	Arbeitszone II	12
§ 28	Nutzungen für das Erotikgewerbe	12
§ 29	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
§ 30	Grünzone	12
§ 31	Landwirtschaftszone	13

§ 32	Naturschutzzone im Kulturland	13
§ 33	Hochwassergefahrenzone.....	14
§ 34	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland.....	15
§ 35	Schutz vor Oberflächenabfluss	15
§ 36	Gewässerraum	15
§ 37	Wildtierkorridor.....	16
§ 38	Hecken, Ufergehölze, Feldgehölze.....	16
§ 39	Baumreihen, Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume.....	16
§ 40	Kommunale Kulturdenkmäler	16
§ 41	Kulturobjekte	17
§ 42	Zone Hunziker matt.....	17
4.	Definitionen	17
§ 43	Gewerbe.....	17
§ 44	Verkaufsflächen	18
§ 45	Spezielle Regelung Grenzabstand.....	18
5.	Bauvorschriften.....	18
§ 46	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	18
§ 47	Abgrabungen am Gebäude.....	18
§ 48	Allgemeine Anforderungen	18
§ 49	Dachbegrünung und Dachaufbauten.....	19
§ 50	Energiesparmassnahmen, Energieeffizienz	19
§ 51	Orientierung der Wohnungen	19
§ 52	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	20
§ 53	Parkfelder	20
§ 54	Velos, Kinderwagen	20
§ 55	Spiel- und Erholungsanlagen	21
§ 56	Öffentlich zugänglicher Raum.....	21
§ 57	Umgebungsgestaltung.....	21
§ 58	Mobilitätskonzept.....	22
6.	Schutzvorschriften.....	23
§ 59	Materialablagerung	23
§ 60	Mobilfunkantennenanlagen	23
§ 61	Reklamen	24
§ 62	Lichtemissionen	24
§ 63	Vogelschutz am Bau.....	25
§ 64	Verfahrenskosten	25

§ 65	Kosten von Sondernutzungsplanungen.....	25
§ 66	Fachgremium.....	25
§ 67	Konkurrenzverfahren.....	26
§ 68	Grünzonenreglement.....	26
§ 69	Übergangsbestimmung.....	26
§ 70	Aufhebung bisherigen Rechts.....	26

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich und Zuständigkeit

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

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

⁵ Die Grundlage für die Nutzungsplanung bildet das Raumentwicklungskonzept (REK) vom Mai 2017 mit Mitwirkungsbericht vom Februar 2017, das Freiraumkonzept vom 4. Februar 2019 und der Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV vom 9. September 2021.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2. Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

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

- den qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- dem Erhalt und der Förderung von qualitativ hochwertigen Freiräumen im Siedlungsgebiet,
- einer auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichteten Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung,
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

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

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

⁶ Verdichtetes Bauen ist zu fördern.

§ 4 Bauen mit Qualität

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

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

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

³ Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren gemäss § 67 verlangen, wenn eine Baute oder Anlage eine quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat.

§ 5 Gestaltungspläne

¹ Die zulässige Abweichung von der Regelbauweise richtet sich nach den kantonalrechtlichen Vorschriften.

² In der Zentrumszone Mitteldorfstrasse kann ein Gestaltungsplan eine Erhöhung der Gesamthöhe um maximal 6.40 m zulassen, wenn damit eine ortsbauliche bessere Lösung erreicht wird und eine umfassende Interessensabwägung stattgefunden hat.

³ Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen gelten folgende Zielvorgaben:

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

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

§ 6 Pflichtgestaltungspläne

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Pflichtgestaltungsplangebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.

³ Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, welches mittels eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 67 ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen.

⁴ Der Gemeinderat kann bei den Pflichtgestaltungsplangebieten «Fabrikweg» und «Obermatte» auf die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verzichten, wenn die architektonische und ortsbauliche Qualität anderweitig sichergestellt wird.

⁵ Teilgestaltungspläne sind möglich, wenn beim ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu mindestens den Themen Erschliessung, Nutzung und Freiraum gemacht wird. Der Gemeinderat bestimmt situationsgerecht die in den Gestaltungsplan einzubeziehenden Flächen.

§ 7 Pflichtgestaltungsplangebiet «Mühlematte»

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

- a) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung.
- b) Gewährleisten einer angemessenen Freihaltung ab Zonengrenze des Suhre-Raums mit Konzentration der Bebauung im östlichen Teil. Als Richtwert gelten 20.0 m, welche im Rahmen einer besseren Gestaltung abschnittsweise verbreitert oder verringert werden können.

- c) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zum Suhre-Raum.
- d) Berücksichtigen der topografischen Situation, wie beispielsweise die Akzentuierung des Geländebruchs des zur Suhre abfallenden Terrains.

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

- a) Gesamthöhe bis zu 17.0 m
- b) Erhöhung AZ bis zu 1.2

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Masse.

§ 8 Pflichtgestaltungsplangebiet «Huetmatt»

¹ Für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Huetmatt» gelten die allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5.

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

- a) Gesamthöhe bis zu 14.00 m
- b) Erhöhung AZ bis zu 0.8

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Masse.

§ 9 Pflichtgestaltungsplangebiet «Fabrikweg»

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

- a) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zum Suhre-Raum.
- b) Anordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung sowie deren Erschliessung so, dass möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigung resultieren.
- c) Schaffen einer vielfältigen Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzungen,
- d) harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren.

² Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Fabrikweg» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

§ 10 Pflichtgestaltungsplangebiet «Neubuchstrasse»

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

- a) Sicherstellen von möglichst emissionsarmen und sorgfältig gestalteten Übergängen zu den angrenzenden Wohnquartieren,

- b) Erstellung einer unterirdischen oder im Gebäude integrierten Parkierung; Besucherparkplätze sind davon ausgenommen,
- c) Erstellung von optisch gut gestalteten Lager- und Abstellflächen,
- d) harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren.

² Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Neubuchsstrasse» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

§ 11 Pflichtgestaltungsplangebiet «Heinrich Wehrli-Strasse»

¹ Für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Heinrich Wehrli-Strasse» gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5 die nachfolgenden:

- a) Vermeidung von parallelen Gebäudefluchten entlang der Mitteldorfstrasse,
- b) Orientierung der abgestuften Baustruktur am ursprünglichen Dorfkern,
- c) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauten und Anlagen am ursprünglichen Dorfkern,
- d) Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade.

² Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Heinrich Wehrli-Strasse» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

§ 12 Pflichtgestaltungsplangebiet «Schulweg»

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

- a) Vermeidung von parallelen Gebäudefluchten entlang der Mitteldorfstrasse,
- b) Orientierung der abgestuften Baustruktur am ursprünglichen Dorfkern,
- c) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauten und Anlagen am ursprünglichen Dorfkern,
- d) Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade.

² Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Schulweg» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

§ 13 Pflichtgestaltungsplangebiet «Dorfmetzg»

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

- a) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung,
- b) Orientierung der abgestuften Baustruktur am ursprünglichen Dorfkern,

- c) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauten und Anlagen am ursprünglichen Dorfkern,
- d) Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade.

² Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Dorfmetzg» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

§ 14 Pflichtgestaltungsplangebiet «Obermatte»

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

- a) Schaffen und Ermöglichen eines attraktiven Raums für Sportnutzungen und weitere öffentliche Nutzungen,
- b) Sicherstellen von möglichst emissionsarmen und sorgfältig gestalteten Übergängen zu den angrenzenden Wohnquartieren,
- c) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitativvollen Gestaltung des Übergangs zum Suhre-Raum,
- d) Gesamtheitliche Betrachtung der Arealerschliessung,
- e) Angemessene Berücksichtigung der Lärmschutzsituation Autobahn N1R und SBB.

² Im Pflichtgestaltungsplangebiet «Obermatte» gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.

§ 15 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 1500 m² in allen Zonen zulässig, ausgenommen in der Gartenstadtzone.

² Es sind folgende Abweichungen zur Grundnutzung gemäss § 18 zulässig:

- a) 1500 – 2000 m²: Erhöhung AZ um 10 %
- b) 2000 – 2999 m²: Erhöhung AZ um 15 %
- c) ab 3000 m²: Erhöhung AZ um 20 % und Erhöhung der Gesamthöhe um bis zu 3.20 m,

vorausgesetzt, es wird dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt.

³ Die Bewilligungsvoraussetzungen regelt das kantonale Recht.

§ 16 Strukturpläne

¹ In den im Bauzonenplan festgelegten Gebieten hat der Gemeinderat einen Strukturplan zu erarbeiten. Die Quartierbevölkerung und die Grundeigentümer sind im Erarbeitungsprozess in geeigneter Form einzubeziehen.

² Die Strukturpläne steuern die gewünschte ortsbauliche Entwicklung für grössere zusammenhängende Gebiete, die sich über mehrere Grundzonen erstrecken können. Sie definieren Eckpunkte der angestrebten Entwicklung

wie Nutzung, Gebäudetypologie und -stellung, Höhenentwicklung, Freiraumsituation, Erschliessungs- und Mobilitätsgrundsätze.

³ Die Strukturpläne sind Grundlage für die Abweichungen von der Regelbauweise der Grundzone, welche der Gemeinderat aufgrund der Bestimmungen der überlagerten Zonen von § 17 ganz oder teilweise bewilligen kann, wenn ein Baugesuch die Bedingungen des Strukturplans erfüllt. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung der Baugesuche das Fachgremium gemäss § 66 bei.

⁴ Der Gemeinderat kann die Strukturpläne auch mit einem Gestaltungsplan nach § 5 umsetzen, welcher eine planerisch und ortsbaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat.

⁵ Der Gemeinderat erlässt die Strukturpläne innert 3 Jahren ab Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

§ 17 Strukturplangebiet «Aarau-
erstrasse / Unteres Torfeld»

¹ Das Gebiet Aarauerstrasse / Unteres Torfeld soll zu einem attraktiven und urbanen Quartier mit verdichteter Bauweise sowie hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität entwickelt werden.

Die folgenden Aspekte sind im Strukturplan in Koordination mit der Entwicklung in der Stadt Aarau zu berücksichtigen:

- a) Der Strassenraum Aarauerstrasse (Fassade zu Fassade) und insbesondere die Vorbereiche sind auf die Erdgeschossnutzungen abgestimmt und attraktiv zu gestalten.
- b) Gebäudetypologie und -stellung, z.B. Einhaltung einer Baulinie entlang der Aarauerstrasse,
- c) Entlang der Aarauerstrasse kann mit Zustimmung des Nachbarn die geschlossene Bauweise für zusammenhängende Gebäudegruppen vorgesehen werden,
- d) Sorgfältige Übergänge, insbesondere bei Wohnzonen zur Arbeitszone A II,
- e) Freiraumsituation, insbesondere der Anteil der versiegelten Flächen und die Gestaltung der Frei- und Grünräume,
- f) Erschliessungs- und Mobilitätsgrundsätze, wie insbesondere gemeinsame Parkierung und der Bevorzugung unterirdischer Parkierung.

² Werden die Vorgaben des Strukturplans Aarauerstrasse / Unteres Torfeld mit einem Baugesuch umgesetzt und die Qualitätsanforderungen gemäss § 4 eingehalten, kann der Gemeinderat folgende maximalen Abweichungen zu den zonengemässen Bestimmungen zulassen:

Wohnzone b:

- a) Gesamthöhe bis 15.50 m
- b) Ausnützung bis 1.0

Wohn- und Arbeitszone WA

c) Gesamthöhe bis 18.00 m

d) Ausnützung bis 1.2

Zentrumszone Aarauerstrasse

e) Gesamthöhe bis 19.00 m; werden mehr als vier Geschosse realisiert, erhöht sich der Grenzabstand pro Geschoss um 1.00 m.

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Masse.

³ Entstehen wesentliche Mehrwerte aufgrund von Mehrnutzungen, kann die Gemeinde den Ausgleich zu Gunsten der Öffentlichkeit mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen sichern.

3. Zonenvorschriften

§ 18 Bauzonen

Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Tabelle mit den Baumassen

Zonen	Ausnützungsziffer max.	Gesamthöhe in Metern max.	Grenzabstand in Metern a)		LSV	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebsnutzungen zulässig	mässig störende Betriebsnutzungen zulässig	stark störende Betriebsnutzungen zulässig	Siehe §	
			klein	gross							
Zentrumszone Mitteldorfstrasse	ZM	GR	16.00 b)	6.00	-	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 19
Zentrumszone Aarauerstrasse	ZA	GR	16.00 b)	4.00 f)	-	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 17/§ 19
Wohnzone a	W a	0.5	10.00 / 11.50 c)	4.00	6.00	II	Ja	Ja	Nein	Nein	§ 20/§ 21
Gartenstadtzone	Ga	0.5	10.00 / 11.50 c)	4.00	6.00	II	Ja	Ja	Nein	Nein	§ 23
Wohnzone b	W b	0.8	15.50	5.00	7.00	II	Ja	Ja	Nein	Nein	§ 20
Wohn- und Arbeitszone	WA	0.8	15.00 b)	5.00	7.00	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 24
Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg	WAF	1.5	17.00	5.00	-	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§ 25
Arbeitszone I	A I	GR	20.00	5.00 a)		III	§ 26	Ja	Ja	Nein	§ 26
Arbeitszone II	A II	GR	30.00 d)	5.00 a)		IV	§ 27	Ja	Ja	Ja	§ 27
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	GR		5.00 a)		II/III e)	Nein	Ja	Nein (ES II) Ja (ES III)	Nein	§ 29
Grünzone	Gr	Detailbestimmungen gemäss Reglement				II	Nein	Nein	Nein	Nein	§ 30

GR = wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

- a) Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen ist ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der realisierten Gesamthöhe einzuhalten.
- b) Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe jeweils um 1.00 m erhöht werden.
- c) Gesamthöhe 11.50 m: Für Gebäude mit nach aussen geneigtem Schrägdach, dessen First mindestens 2.50 m von der Fassade zurückversetzt ist und dessen traufseitige Fassadenhöhe maximal 10.00 m beträgt; Gesamthöhe 10.00 m: Für Gebäude mit allen übrigen Dachformen.
- d) Für technische sowie betrieblich bedingte Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
- e) In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.
- f) Abweichung gemäss § 17 Abs. 2e

§ 19 Zentrumszonen ZA und ZM

¹ Die Zentrumszonen ZA und ZM dienen der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie sind bestimmt für Wohnen sowie eine Vielfalt von Betriebsnutzungen, insbesondere privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen und weitere publikumsorientierte Nutzungen.

² Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

³ Entlang der Aarauerstrasse sind in der Zentrumszone «Aarauerstrasse» (ZA) im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten auf die Aarauerstrasse orientierte Wohnungen nicht gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

⁴ Der Strassenraum der Aarauerstrasse ist offen und von Fassade zu Fassade zu gestalten. Bauliche und pflanzliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

⁵ Der Strassenraum der Mitteldorfstrasse in der Zentrumszone «Mitteldorfstrasse» (ZM) ist offen zu gestalten. Bauliche und pflanzliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Die Vorplätze sind öffentlich zugänglich zu gestalten.

⁶ Die Fassaden der Hauptbauten dürfen nicht parallel zur Mitteldorfstrasse ausgerichtet werden.

§ 20 Wohnzone a und b

Die Wohnzonen dienen vorrangig dem Wohnen. Nicht störende Betriebsnutzungen sind zulässig.

§ 21 Nachverdichtung Wohnzone a

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der W a um bis zu 45 m² aGF überschritten werden, wenn:

- a) bei bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² aGF erstellt wird.
- b) bei Ersatz- oder Neubauten nicht weniger als im Vorbestand und mindestens 2 eigenständige Wohnungen realisiert werden, deren Mindestfläche je 60 m² aGF betragen müssen.

Von den übrigen Vorschriften dieser BNO darf nicht abgewichen werden. Ausnahmen sind nicht zulässig.

² Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen.

³ Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne und Arealbebauungspläne kumuliert werden.

§ 22 Mindestnutzung

¹ In den Zentrumszonen ZA und ZM, den Wohn- und Arbeitszonen WA und WAF und der Wohnzone W b sind neue Gebäude mit mindestens drei Wohnungen

von mindestens je 60 m² 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.

² In den Arbeitszonen sind Gebäude mit weniger als drei oberirdisch gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

§ 23 Gartenstadtzone

¹ Die Zone bezweckt die strukturelle Erhaltung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartiere. Die Struktur wird insbesondere durch Punktbauten in Gärten geprägt, welche in der Regel auf eine parallel zu Quartierstrassen verlaufende Gebäudeflucht ausgerichtet sind.

² Sämtliche Bauten und Anlagen sind harmonisch in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

³ Die Gartenstadtzone dient vorrangig dem Wohnen. Nicht störende Betriebsnutzungen sind zulässig.

⁴ Ausser den Grundmassen von § 18 ist eine Gebäudelänge von maximal 20.0 m und eine Grünflächenziffer von 0.45 einzuhalten.

⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden. Die Gartenanlagen sind in die natürliche Topografie einzupassen.

⁶ Der Raum zwischen Strasse und Hauptbau ist von Bauten, inkl. Kleinbauten, freizuhalten. Ausgenommen sind Anlagen für Veloabstellplätze. Bei Parzellen mit bestehenden Hauptbauten, die weit zurückversetzt sind und die die Erschliessung im Süden haben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

⁷ Die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum sind quartiertypisch zu gestalten. Höhenunterschiede gegenüber der Strasse sind mit Stützmauern zu gestalten, welche direkt an die Grundstücksgrenze anschliessen. Zugänge, Zufahrten und strassenseitige Abstellplätze dürfen in der Regel höchstens 1/3 der Grundstücksbreite beanspruchen.

§ 24 Wohn- und Arbeitszone

Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen und nicht bzw. mässig störende Betriebsnutzung mit harmonischem und qualitätsvollem Übergang zu den angrenzenden Quartieren sowie für bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

§ 25 Wohn- und Arbeitszone
Fabrikweg

Die Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg ist für nicht bzw. mässig störende Betriebsnutzung, öffentliche Nutzungen sowie Verkaufsnutzungen bestimmt.

§ 26 Arbeitszone I

¹ Die Arbeitszone I dient der nicht störenden und mässig störenden Betriebsnutzung. Läden sind nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte oder als Quartierläden für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf zulässig.

¹ Neue reine Logistiktutzungen, die nicht zu einem bereits ansässigen Betrieb gehören, sind nicht zulässig

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Pro Betrieb ist eine Wohnung zulässig.

³ Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und sorgfältig zu gestalten.

§ 27 Arbeitszone II

¹ Die Arbeitszone II ist für nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen bestimmt. Läden sind nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte sowie Verkaufsnutzungen gemäss § 44 Abs. 5 zulässig.

² Neue reine Logistiktutzungen mit über 200 Fahrten pro Tag von Last- und Lieferwagen sind nicht zulässig.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

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

§ 28 Nutzungen für das Erotikgewerbe

Nutzungen für das Erotikgewerbe sind nur in den Arbeitszonen I und II zulässig.

§ 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Zweck dienen. Als im öffentlichen Interesse liegend, gelten auch einzelne betriebsbedingt standortgebundene Wohnungen von Alters- und Pflegezentren. Mit Alters- und Pflegezentren funktional zusammenhängende Alterswohnungen sowie private publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums im Erdgeschoss mehrgeschossiger Gebäude können im öffentlichen Interesse liegen, was mit einem Baugesuch im Einzelfall nachgewiesen werden muss.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Gesamthöhe, wenigstens aber von 5 m einzuhalten.

§ 30 Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung vor einer Überbauung, der Naherholung sowie dem Schutz von Naturobjekten.

² Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten, auch unterirdischen, freizuhalten und mit naturnaher Vegetation mit überwiegend einheimischen Pflanzenarten zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

³ Das Suhreufer kann abschnittsweise für Fussgänger zugänglich gemacht werden. Öffentliche Grünflächen, Blumenrabatten, Spielplätze, Schulhausanlagen sind soweit möglich und nutzergerecht naturnah und im Sinne der Biodiversität zu gestalten.

⁴ In den einzelnen Grünzonen gelten folgende Zweckbestimmungen, Nutzungen und Gestaltungsgrundsätze:

Gebiet	Zweck	Nutzung, Gestaltungsgrundsätze
Suhre, Albiezkanal und Fabrik mit Uferbereich	Erhaltung der offenen Wasserfläche und der Ufer als wichtige Elemente zur Gliederung des Siedlungsgebietes	Keine Nutzung, durchgehende Uferbestockung
Böschungen der Aaretalstrasse und der SBB	Freihaltung, Grünraum, Lärmschutz	Notwendige Lärmschutzbauten, Grünflächen als Magerwiesen mit Bestockung
Parkanlage Triesch	Freiflächen und Grünraum	Öffentliche Parkanlage, Spielplatz
Mühlematte	Freifläche, Grünraum	Ökologische Ausgleichsfläche
Neumatte	Freifläche, Grünraum	Umgestaltung in öffentlich nutzbare Parkanlage möglich, Erhaltung als offene Grünfläche
Zwischen Lochweg und Suhre	Freihaltung des Uferbereichs, Grünraum	Keine Nutzung, Umgestaltung in Magerwiese als Ergänzung der Uferbestockung
Bolimatte	Freifläche, Grünraum	Familiengärten, Landwirtschaft

⁵ In den im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Gebieten sind Familiengärten zulässig.

§ 31 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

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

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 32 Naturschutzzone im Kulturland

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

² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das

Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach dem Mähen abzuräumen.

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

⁵ Das Naturschutzgebiet Lochweiher-Lochwasser ist als wichtiger Feucht- und Pionierstandort zu erhalten und zu fördern. Detailgestaltung, Pflege und Unterhalt erfolgen durch die Gemeinde Buchs als Grundeigentümerin in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

§ 33 Hochwassergefahrenzone

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

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

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

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

⁵ 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.

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

⁷ 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.

§ 34 Hochwassergefährdetes
Gebiet im Kulturland

¹ 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.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 35 Schutz vor
Oberflächenabfluss

¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 36 Gewässerraum

¹ Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

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

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

§ 37 Wildtierkorridor

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

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 38 Hecken, Ufergehölze, Feldgehölze

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.

⁴ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen kann vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn ausreichend Ersatz neu geschaffen wird.

§ 39 Baumreihen, Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Baumreihen, Baumgruppen, Alleen und Einzelbäume sind als wichtige Elemente im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder bei Fällung aus Sicherheitsgründen ist für entsprechenden einheimischen Ersatz zu sorgen.

§ 40 Kommunale Kulturdenkmäler

¹ Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden. Sie 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.

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

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Wer ein kommunales Kulturdenkmal rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

⁵ Die Gemeinde kann im Rahmen des jährlichen Budgets Beiträge leisten. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Richtlinie.

§ 41 Kulturobjekte

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

§ 42 Zone Hunziker matt

¹ Die Änderung der Zonierung der Zone Hunziker matt, die im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt ist, wird in einer späteren Teilzonenplanrevision behandelt.

² Bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Definitionen

§ 43 Gewerbe

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

² 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 geringem eigenem sowie Kunden- und Besucherverkehr.

³ 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 kantonalen 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.

⁴ Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung. Zusätzlich gelten Betriebe, die ein hohes Mass von nicht quartierüblichem Verkehr verursachen, als stark störend.

⁵ Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen, einschliesslich betreute Wohnnutzung.

§ 44 Verkaufsflächen

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

² In den Zentrumszonen ZM und ZA sind Verkaufsnutzungen bis zu 2000 m² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig.

³ In den Wohn- und Arbeitszonen WA und den Arbeitszonen A I und A II sind Nettoladenfläche bis zu 300 m² pro Betrieb zulässig.

⁴ In der Arbeitszone A I Fabrikweg dürfen gesamthaft max. 3'000 m² Nettoladenfläche genutzt werden. Für bestehende Flächen gilt die Besitzstandsgarantie.

⁵ In der Arbeitszone A II Wynefeld ist ein Einkaufszentrum mit max. 21'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

§ 45 Spezielle Regelung
Grenzabstand

¹ Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten der vorliegenden BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, wenn die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

² Gegenüber dem Kulturland gelten die Regelungen gemäss BauV.

5. Bauvorschriften

§ 46 Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen

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

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

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 47 Abgrabungen am Gebäude

¹ Bei Abgrabungen am Gebäude von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge (inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten gemäss Abs. 2) reduziert sich die zonengemässe Gesamthöhe gemäss § 18 um das entsprechende Mass der Abgrabung.

² Die Reduktion gemäss Abs. 1 gilt nicht für Keller- und Hauseingänge sowie Garagenzufahrten bis zu maximal 6.00 m Breite.

§ 48 Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch

hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 49 Dachbegrünung und
Dachaufbauten

¹ Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m², sind extensiv zu begrünen, als Terrassen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

² Technisch notwendige Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss § 18 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

³ Technisch notwendige Aufbauten sowie allfällige Sichtschutzmassnahmen sind unabhängig ihrer Höhenkote optisch gut in die Dachlandschaft einzugliedern. Der Gemeinderat kann Sichtschutzmassnahmen verlangen.

§ 50 Energiesparmassnahmen,
Energieeffizienz

¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden besonders sorgfältig anzuordnen. Sie dürfen die zulässigen Höhenmasse gemäss § 18 nicht überschreiten.

² Auf Gebäuden mit Substanzschutz sind Energieerzeugungsanlagen möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren. Die zuständige Instanz kann für Solaranlagen auf Schutzobjekten Auflagen zu gestalterischer Anordnung erlassen oder die Realisierung von Solaranlagen ganz ausschliessen.

³ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

⁴ Die Gemeinde kann verlangen, dass Vorinstallationen für künftige Energienutzungen realisiert werden.

§ 51 Orientierung der
Wohnungen

¹ Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Nordost bis Nordwest orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

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

³ In Untergeschossen sind Wohn- und Schlafräume, welche die Voraussetzungen von § 52 erfüllen, nur gestattet, wenn sie Teil einer Wohnung sind, welche sich auch über das Erdgeschoss oder Obergeschoss erstreckt.

§ 52 Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Vollgeschossen von Neubauten haben eine lichte Höhe von mind. 2.40 m einzuhalten. In Dachgeschossen ist die Raumhöhe von 2.40 m auf einer Fläche von mindestens 5 m² einzuhalten.

² Die Fensterfläche je Raum hat mind. 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

³ Bei Dachfensterflächen kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

⁴ Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m².

⁵ In Mehrfamilienhäusern müssen im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung Nebenräume (Abstellräume) von mindestens 4 m² pro Wohnung und Kellerräume von mindestens 5 m² Fläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich geschaffen werden.

§ 53 Parkfelder

¹ Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das Angebot gemäss kantonalem Recht hinaus ist nicht zulässig.

² Die Höhe der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder für Motorfahrzeuge wird in einem Reglement des Einwohnerrats festgelegt.

³ Die Gemeinde kann bei Vorhaben, die mehr als 10 Parkfelder erfordern, verlangen, dass die Parkfelder ganz oder teilweise unterirdisch realisiert werden.

⁴ Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann, mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucherinnen und Besucher, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 58.

⁵ Eigentümerinnen und Eigentümer von privaten Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge werden bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Bewirtschaftung der Parkieranlagen mit lenkungswirksamer Benützungsbeltung verpflichtet. Der Einwohnerrat erlässt ein Reglement.

⁶ Der Einwohnerrat kann zur Parkierung auf öffentlichem und privatem Grund ein Reglement erlassen.

§ 54 Velos, Kinderwagen

¹ In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, E-Bikes, Motorfahrräder, Motorräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen usw. vorzusehen. Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und technische Ausgestaltung gelten die Normen, auf welche die kantonale Gesetzgebung verweist.

² 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.

§ 55 Spiel- und Erholungsanlagen

¹ Bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind zweckmässige und auf die zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen abgestimmte Spiel- und Erholungsanlagen von gesamthaft mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten, anrechenbaren Geschossfläche (aGF) anzulegen.

² Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

§ 56 Öffentlich zugänglicher Raum

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

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

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

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

⁵ Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Umwege und Hindernisse geführt werden. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

§ 57 Umgebungsgestaltung

¹ Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung sowie bewilligungspflichtigen Umgestaltungen der Umgebung ist 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, darf nicht mehr als 1/5 der gesamten Umgebungsflächen betragen. Bei kleinen Parzellen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- d) genügend Abstellplätze für Zweiräder
- e) Gliederung in private, halbprivate und öffentliche Bereiche mittels baulicher Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung
- f) gute Durchgrünung, mit überwiegend standortgerechten und einheimischen Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe
- g) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung

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

- a) eine ausreichende Beschattung
- b) eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Frischluftkorridoren
- c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
- d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

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

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch Umgebungsplan auszuweisen (inkl. Bepflanzung und natürliche Terrainanschlüsse an die angrenzenden Grundstücke). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

¹ 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.

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

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

⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

- a) monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer 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;

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

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

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

6. Schutzvorschriften

§ 59 Materialablagerung

Der Gemeinderat kann über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen sowie die Dauer Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 60 Mobilfunkantennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² 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.

³ 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.

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

- in erster Priorität in den "Arbeitszonen",
- in zweiter Priorität in den "Zentrumszonen", den "Wohn- und Arbeitszonen" und der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen»,
- in dritter Priorität in den übrigen Zonen erstellt werden.

⁵ In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Zonen mit einer überwiegenden Wohnnutzung (2. und 3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§ 61 Reklamen

¹ Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind.

² Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und städtebauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

³ Für temporäre Reklamen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

§ 62 Lichtemissionen

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

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

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

⁴ Das Mass der Aussenbeleuchtung und nach aussen 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.

§ 63 Vogelschutz am Bau

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

§ 64 Verfahrenskosten

¹ Entscheide in Bausachen und Immissionsklageverfahren sind kostenpflichtig.

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

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

⁴ Gebühren und weitere Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

⁵ Die Gemeinde kann sich allfällige Mehrwerte nach Auf- und Umzonungen mit Infrastrukturverträgen abgelten lassen.

§ 65 Kosten von Sondernutzungsplanungen

¹ Soweit Sondernutzungsplanungen von der Gemeinde ausgearbeitet werden, sind die begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer je nach Interesse zu Beiträgen von mindestens 50 % an den Planungskosten verpflichtet.

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

§ 66 Fachgremium

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

² Der Gemeinderat zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in den Zentrumszonen, in den Gebieten der Strukturpläne, bei Gebäuden mit Substanzschutz sowie bei der Beurteilung von Arealbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen bei.

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

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

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

§ 67 Konkurrenzverfahren

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei jurierbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine qualifizierte Fachjury gemäss SIA 142 Art. 10.4, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Kosten des Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

³ Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmer am Konkurrenzverfahren bestimmen.

⁴ Der Gemeinderat kann bei einer Einreichung des Baugesuches ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem früher durchgeführten Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

§ 68 Grünzonenreglement

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement mit Richtlinien für Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen und der Schutzobjekte.

§ 69 Übergangsbestimmung

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

§ 70 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 mit Ausnahme der nachfolgend in Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Bestimmungen aufgehoben.

² Da die Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439 aus dieser Gesamtrevision ausgeklammert und in einer separaten späteren Teiländerung behandelt werden, bleiben folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 in Kraft:

- a. der Bauzonenplan im Bereich der Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439, welche der Wohnzone W b zugewiesen sind (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie
- b. die für die W b geltenden Bestimmungen von §§ 4 und 5 BNO (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV) sowie
- c. Objekt Nr. 21 (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie

- d. Objekt 21 im Anhang I zur BNO «Grube W. Keiser mit Hecken und Gehölzen, teilweise Wald» (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV).

³ Da die Parzellen 156, 1311, 2570, 2574, 1455, 2564 und 874 und die Baurechte 2478, 2573 und 2674 aus dieser Gesamtrevision, mit Ausnahme des Wildtierkorridors sowie des Bereichs der Landwirtschaftszone auf Parzelle 1311, ausgeklammert und in einer separaten späteren Teiländerung behandelt werden, bleiben folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 in Kraft:

- a. der Bauzonenplan im Bereich der Parzellen 156, 1311, 2570, 2574, 1455, 2564 und 874 und der Baurechte 2478, 2573 und 2674, welche der Industriezone I, der Naturschutzzone Lostorf mit Bereich A und Bereich B (angepasst an den neu festgestellten Wald) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen sind (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie
- b. die für die Industriezone I, der Naturschutzzone Lostorf mit Bereich A und Bereich B und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA geltenden Bestimmungen von §§4, 9, 10 und 13 BNO (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV) sowie
- c. Objekt Nr. 24 (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie
- d. Objekt 24 im Anhang I zur BNO «Grube Lostorf» (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV).

Buchs, 4. April 2023

EINWOHNERRAT BUCHS AG

Die Präsidentin:

Christine Knüsel-Bachofer

Die Protokollführerin:

Nicole Keusch

Vom Einwohnerrat am 4. April 2023 beschlossen. Vom Regierungsrat genehmigt am 1. Mai 2024.

Anhang I: Liste der geschützten Natur- und Kulturobjekte

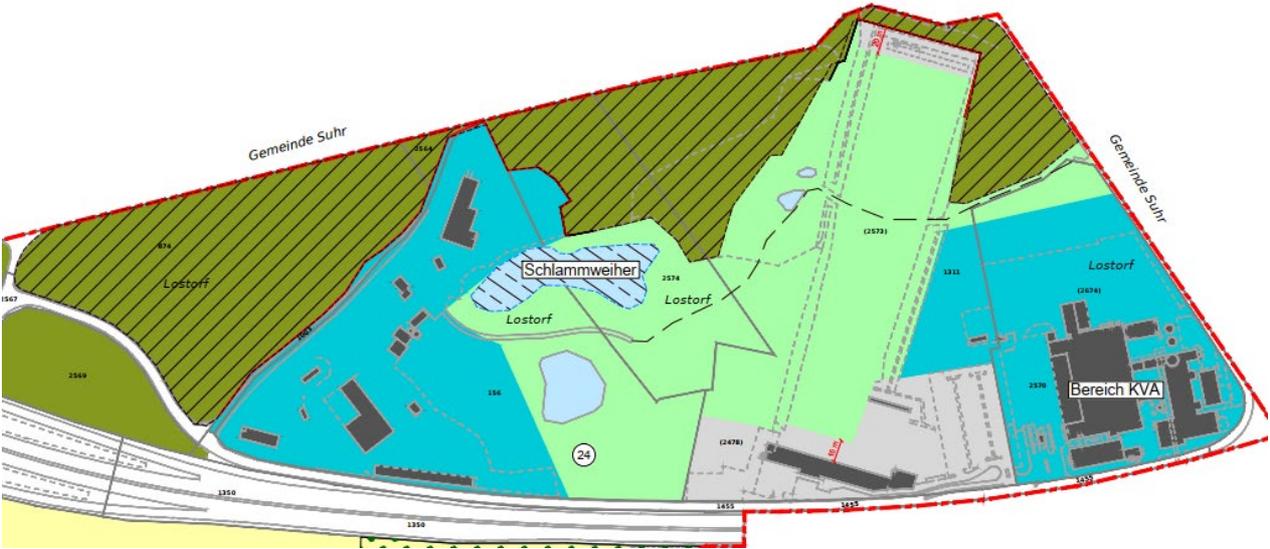
Nr. im Plan	Objekt
Fließgewässer	
11	Suhre
12	Suhrekanal Fabrikweg (Albiez-Kanal)
13	Suhrekanal Bolimatte (Fabrik-Kanal)
Weiher, Tümpel, Feuchtgebiete	
21	Grube W. Keiser mit Hecken und Gehölzen (teilweise Wald)
23	Lochweiher / Lochwasser
24	Grube Naturschutzzone Lostorf
Ufergehölze	
31	Suhreufer
32	Suhrekanäle Fabrikweg
33	Suhrekanal Bolimatte
Hecken, Feldgehölze, Baum- und Buschgruppen	
41	Baumhecke Gmeinmatte (Tennisplätze)
42	Baumhecke Obermatt (Schrebergärten)
44	Baumhecke Suhrematte
45	a) Hochhecke Trieschbord Nord b) Niederhecke Trieschbord Süd
46	Baumhecken Aaretalstrasse
47	a) Strauchgruppen ehem. Bahnhof Rohr -Buchs b) Magerwiese ehem. Bahnhof Rohr - Buchs
52	Niederhecke Wynentalstrasse
53	Niederhecken Wynenfeld
54	Baum- und Buschhecke Bachstrasse

55	Buschgruppen SBB WSB - Linie Aarau - Suhr	
57	Baumgruppe Grube Markstaller	
58	Baumgruppen östlich Liegenschaft Gysistrasse 6	
59	Gehölze beim Tennisplatz (teilweise Wald)	
60	Strauchhecke Neubuchsstrasse	
61	Bahnbord Steinacher	
Alleen		
74	Allee Fabrikstrasse	
76	Allee Gysistrasse	
Einzelbäume		
91	Winterlinde Lenzburgerstrasse	
92	Ginkgo Mitteldorfstrasse (Eine Ersatzpflanzung im Rahmen des Strassenbauprojekt K 210 ist zulässig)	
94	Winterlinde Bühlstrasse	
95	Tulpenbäume Brummelmattstrasse	
96	Stileiche Mitteldorfstrasse	
97	Ahorn- und Hainbuchen bei der ref. Kirche	
98	Mammutbaum	
	Kulturobjekte gemäss § 41 BNO	Inv. Nr. Kanton
111	Sodbrunnen Mitteldorfstrasse	914A
112	Sodbrunnen Lenzburgerstrasse	914B
118	Römermauer Oberdorf	--
119	Laufbrunnen Mitteldorfstrasse	913

Anhang II: Liste der Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 40 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
Bauten im öffentlichen Besitz		
141	Gemeindehaus	--
144	Altes Schulhaus Lenzburgerstrasse	901
146	Altes Spritzenhaus, Oberdorfstrasse	911
147	Ev.-ref. Pfarrkirche, Postweg 1	915
Bauten in Privatbesitz		
151	Haus Mitteldorfstrasse 43	908
152	Bäuerlicher Vielzweckbau Lenzburgerstrasse 18	907
156	Alte Mühle und Bandapparatfabrik, Mühlweg 2 + 4 (1830)	917
159	Hächlerhaus, Bachstrasse 10	904
160	Wohnhaus Lenzburgerstrasse 2	909

Anhang III: Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016



Legende:

Genehmigungsinhalt:

Nutzungszonen im Baugebiet:

	Wohnzone	W a
	Wohnzone	W b
	Wohnzone	W c
	Wohn- und Gewerbezone	WG c
	Zentrumszone	Z
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Industriezone gemäss § 4 Abs. 7 BNO	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
	Grünzone (F=Familiengarten)	Gr
	Gebiet mit Pflicht zur Gestaltungsplanung	G

Überlagerte Zonen im Baugebiet:

 Empfindlichkeitsstufe III
infolge Lärmvorbelastung

Nutzungszonen im Kulturland:

	Landwirtschaftszone	L
	Naturschutzzone	NS
	Naturschutzzone Lostorf, Bereich B	

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG:

 Übergangszone

**Schutzobjekte.
(Nr. gemäss Inventar)**

-  Hecken,
Ufer-, Feldgehölze
-  Baumreihen, Alleen
-  Einzelbäume
-  Gebäude mit
Substanzschutz

Orientierungsinhalt

-  Wald
-  Aufforstung
-  Waldgrenze gemäss §5 Forstverordnung
(siehe Waldgrenzenpläne)
-  Gewässer
-  Verkehrsflächen
-  Kant. Denkmalschutzobjekte
-  Archäologische
Fundstelle
-  Grundwassererfassung mit
Schutzonen
-  Hochspannungsleitung
-  Gemeindegrenze

Anhang IV: Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016

§ 4

Bauzonen

1 Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Zonen	Bestimmungen	Ausnützungsziffer		Gebäudehöhe in Metern		Firsthöhe in Metern		Grenzabstand in Metern		ES-Stufe LSV	siehe §	
		N	A	N	A	N	A	klein	gross			
Wohnzone a	W a	0.3		7		10		5	10	II	5	
Wohnzone b	W b	0.5	0.55	7	7	10	10	4	8	II	5	
Wohnzone c	W c	0.6	0.7	10	13	14	17	5	10	II	5	
Wohnzone c mit Gewerbe	WG c	0.7	0.8	11	14	15	18	5	10	III	6	
Zentrumszone	Z	0.9	1.0	13	16	17	20	6	12	III	7	
Gewerbezone	G	siehe § 8		16		20		5 m *		III	8	
Industriezone	I	siehe § 9		25		30		5 m *		IV	9	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	Festlegung von Fall zu Fall durch den Gemeinderat						5 m *		II/III	10	
Grünzone	Gr	Detailbestimmungen gemäss Reglement										11

N = Normalüberbauung

A = Arealüberbauung

* Gegenüber Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe ist ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Gebäudehöhe einzuhalten

2 In der Zone OeB gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

3 Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Raumhöhe (§ 28) die Geschosshöhe und die Geschoszahl frei.

4 Es ist sowohl die offene, wie auch die geschlossene Bauweise zulässig.

5 Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.

Zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe darf eine Fassade durch Abgrabungen höchstens bis 1.20 m Höhe freigelegt werden. Für Haus- und Kellereingänge sowie für Garagezufahrten sind Abgrabungen bis 2.60 m auf einer Breite von 1/3 oder max 7.00 m der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe entsprechend reduziert wird.

6 Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 3000 m² in allen Zonen zulässig.

⁷ Liegt innerhalb der rot schraffierten Fläche der Industriezone I, östlich der Neubuchsstrasse und südlich der Bahnlinie, innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft für die wesentlichen Teile keine Baubewilligung vor oder sind keine ernsthaften Bemühungen zur zügigen Realisierung des Vorhabens erkennbar, fällt die Umzonung inkl. zugehöriger Nutzungsvorschriften (§9 Abs. 7 BNO) dahin und es gilt die ursprüngliche Zonierung. Im Falle eines Beschwerdeverfahrens wird diese Frist um die Dauer des Beschwerdeverfahrens verlängert. Die Bauten und Anlagen sind innert 5 Jahren nach rechtskräftiger Baubewilligung fertigzustellen.¹

§ 5

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W a, W b und W c dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.

² Die Zone W c ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Zusammengebaute Einfamilienhäuser sind zulässig, sofern eine Ausnützungsziffer von 0.5 erreicht wird.

³ Im Perimeter des Gestaltungsplans Mühlematte beträgt die Ausnützung 0.8.

§ 9

Industriezone

¹ Die Industriezone ist für grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Läden sind nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m² zulässig

² Für Dienstleistungen, die nicht im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb stehen, gilt eine Ausnützungsziffer von max. 1.5.

§ 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Bauzonen ist ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Gebäudehöhe, wenigstens aber von 5 m einzuhalten.

§ 13

Naturschutzzonen

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

² In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was dieser Zielsetzung zuwiderläuft.

³ Das Naturschutzgebiet Lochweiher-Lochwasser ist als wichtiger Feucht- und Pionierstandort zu erhalten und zu fördern. Detailgestaltung, Pflege und Unterhalt erfolgen durch die Gemeinde Buchs als Grundeigentümerin in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.¹

⁴ Das Naturschutzgebiet Lostorf, Bereich A, ist als Amphibienlaichstandort und Kleintierkorridor von nationaler Bedeutung zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung und Gestaltung der ganzen Zone richten sich nach einem Konzept, das in Zusammenarbeit von Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erstellt und nach Bedarf aktualisiert wird. Im Rahmen dieses Konzeptes sind temporäre Kieslager sowie die Nutzung und Bewirtschaftung des Weihers und der Schlammweiher mit den dafür notwendigen Installationen zulässig.¹

⁵ Das Naturschutzgebiet Lostorf, Bereich B, ist eine überlagerte Festlegung zur Grundnutzung Wald. Dieser Bereich ist so zu nutzen und zu pflegen, dass er gute Voraussetzungen als Landlebensraum und Wanderkorridor für Amphibien, Reptilien und Säugetiere bietet. Detailfestlegungen erfolgen im Rekultivierungsplan des Gebietes für den Bereich A, der flächenmässig entsprechend auszuweiten ist.²

§ 14

Hecken, Ufergehölze, Feldgehölze ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.

⁴ Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen kann vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn ausreichend Ersatz neu geschaffen wird.

Anhang I: Liste der geschützten Natur- und Kulturobjekte

Nr. im Plan	Objekt
	Weiher, Tümpel, Feuchtgebiete
21	Grube W. Keiser mit Hecken und Gehölzen (teilweise Wald)
24	Grube Lostorf