

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 23. April bis 31. Mai 2018

Vorprüfungsbericht vom: 30. April 2021

Öffentliche Auflage vom: 9. August bis 7. September 2021

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am: 7. September 2022

Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den
Regierungsrat RRB Nr. 2023-000046 am: 18. Januar 2023

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| 1. Geltungsbereich | 5 |
| § 1 Geltungsbereich | 5 |
| § 2 Übergeordnetes Recht | 5 |
| 2. Raumplanung | 6 |
| 2.1 Planungsgrundsätze | 6 |
| § 3 Planungsgrundsätze | 6 |
| 2.2 Sondernutzungspläne | 6 |
| § 4 Sondernutzungsplanung | 6 |
| 2.3 Weitere Planungsinstrumente | 8 |
| § 5 Weitere Planungsinstrumente | 8 |
| 3. Zonenvorschriften..... | 9 |
| 3.1 Bauzonen | 9 |
| § 6 Bauzonen..... | 9 |
| § 7 Wohnzone 2 (W2) | 10 |
| § 8 Wohnzone 3 und 4 (W3 und W4) | 11 |
| § 9 Wohn- und Arbeitszone 2, 3 und 4 (WA2, WA3 und WA4) | 11 |
| § 10 Dorfzone 2 und 3 (D2 und D3) | 12 |
| § 11 Arbeitszone (A1 und A2) | 14 |
| § 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) | 16 |
| § 13 Grünzone (GR) | 16 |
| 3.2 Landwirtschaftszone | 17 |
| § 14 Landwirtschaftszone (Lz) | 17 |
| § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone | 17 |
| 3.3 Schutzzonen | 18 |
| § 16 Naturschutzzone im Kulturland | 18 |
| § 17 Naturschutzzone im Wald | 19 |
| 3.4 Überlagerte Schutzzonen..... | 20 |
| § 18 Landschaftsschutzzone..... | 20 |
| § 19 Gewässerraumzone | 21 |
| § 19a Minimaler Gewässerabstand..... | 22 |
| 3.5 Schutzobjekte..... | 22 |
| § 20 Naturobjekte..... | 22 |
| § 21 Gebäude mit Substanzschutz | 23 |
| 3.6 Kulturobjekte | 23 |
| § 22 Kulturobjekte..... | 23 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| § 23 | Wiederherstellungspflicht | 23 |
| 3.7 | Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG | 24 |
| § 24 | Spezialzone "Hasel" | 24 |
| § 25 | Spezialzone "Ponyhof" | 25 |
| 3.8 | Gefahren und Überflutungszonen | 26 |
| § 26 | Freihaltezone Hochwasser..... | 26 |
| § 27 | Hochwassergefahrenzone..... | 27 |
| 4. | Baubegriffe und Messweisen..... | 29 |
| 4.1 | Nutzungsichte | 29 |
| § 28 | Mindestausnützungsziffer | 29 |
| § 29 | Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss | 29 |
| 4.2 | Wohnanteil | 29 |
| § 30 | Wohnanteil | 29 |
| 4.3 | Abstände | 29 |
| § 31 | Abstand gegenüber Kulturland..... | 29 |
| § 32 | Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen..... | 30 |
| 4.4 | Arealüberbauung..... | 30 |
| § 33 | Arealüberbauung | 30 |
| 5. | Bauvorschriften..... | 31 |
| 5.1 | Baureife und Erschliessung..... | 31 |
| § 34 | Spezielle Erschliessungsvorschriften | 31 |
| § 35 | Benennung der Strassen und Nummerierung der Bauten | 31 |
| 5.2 | Technische Vorschriften..... | 31 |
| § 36 | Allgemeine Anforderungen..... | 31 |
| § 37 | Energiesparmassnahmen | 31 |
| 5.3 | Wohnhygiene | 32 |
| § 38 | Ausrichtung der Wohnungen..... | 32 |
| § 39 | Garten-, Terrassen-, Balkonfläche, Raummasse Untergeschoss | 32 |
| § 40 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen..... | 32 |
| 5.4 | Ausstattung | 32 |
| § 41 | Abstellplätze..... | 32 |
| § 42 | Velos, Kinderwagen | 33 |
| § 43 | Spielplätze | 33 |
| § 44 | Weitere Vorschriften über die Ausstattung..... | 33 |
| § 45 | Öffentlich zugänglicher Raum | 34 |
| 6. | Schutzvorschriften..... | 35 |
| 6.1 | Ortsbild- und Denkmalpflege..... | 35 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| § 46 | Allgemeine Anforderungen..... | 35 |
| § 47 | Dachformen, Dachgestaltung..... | 35 |
| § 48 | Aussenraumgestaltung | 36 |
| 6.2 | Umweltschutz..... | 37 |
| § 49 | Einwirkungen | 37 |
| § 50 | Materialablagerungen | 37 |
| 7. | Vollzug und Verfahren | 38 |
| 7.1 | Zuständigkeit..... | 38 |
| § 51 | Zuständigkeit..... | 38 |
| 7.2 | Gebühren | 38 |
| § 52 | Gebühren | 38 |
| 7.3 | Vollzugsrichtlinien | 38 |
| § 53 | Vollzugsrichtlinien | 38 |
| 8. | Schluss- und Übergangsbestimmungen..... | 39 |
| 8.1 | Übergangsbestimmung | 39 |
| § 54 | Übergangsbestimmung..... | 39 |
| 8.2 | Aufhebung bisherigen Rechts | 39 |
| § 55 | Aufhebung bisherigen Rechts | 39 |
| 9. | Anhang..... | 40 |
| 9.1 | Liste der Schutzobjekte | 40 |
| 9.2 | Bebauungskonzept Mättenfeld (Stand 25. Oktober 2010) | 48 |

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

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 sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

***Übergeordnetes
Recht***

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer attraktiven Siedlungsqualität.
- Erhaltung und Stärkung der gewachsenen Siedlungsschwerpunkte (Unterdorf, Mitteldorf und Oberdorf) in ihrer heutigen Funktion.
- Erhalt und Förderung von attraktiven Freiräumen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohn- und Arbeitsqualität.
- Erhalt und Förderung von qualitativen öffentlichen Räumen.

² Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind insbesondere die wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

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

⁴ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁵ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss ist zu fördern.

2.2 Sondernutzungspläne

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan mit Sondernutzungsplanpflicht bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan/Gestaltungsplan vorliegt.

² Die im Bauzonenplan mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

³ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Rosengartenstrasse" gelten die nachfolgenden Zielsetzungen. In diesem Gebiet bestehen aufgrund der Exposition und Nähe zu kantonalen Denkmalschutzobjekten erhöhte Anforderungen bezüglich gestalterischer Qualität der Bebauung. Insbesondere ist auf folgende Aspekte zu achten:

- Sichtfreihaltung: Die wichtige Blickbeziehung zwischen Friedhof und Kirche ist zu erhalten.
- Bebauung: Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung vorzusehen. Insbesondere sind Stellung, Volumetrie und Höhen (Geschossigkeit, Fassadenhöhen) der Bauten der sensiblen Topografie und Exposition anzupassen.
- Gestaltung: Es ist ein einheitliches Gestaltungs- und Materialisierungskonzept vorzusehen (Dachformen, Fassadenstrukturen etc.). Die Neubauten sollen sich typologisch gut in das gewachsene Ortsbild einfügen (Thema: Sockel, Fassade, Dach, ruhige Gesamterscheinung, geschlossene Baukörper).
- Erschliessung: Der motorisierte Verkehr muss möglichst früh in eine unterirdische Parkierung geleitet werden. Zwischen der Rosengartenstrasse und der oberen Hangkante sind querende öffentliche Fussgängerverbindungen vorzusehen. Für den Veloverkehr sind genügend Abstellplätze an gut zugänglichen Lagen vorzusehen.
- Wohnqualität: Die Bedürfnisse zur Schaffung von attraktivem Wohnraum sind in den Gesamtüberlegungen mit zu berücksichtigen.
- Siedlungsqualität: Während des gesamten Planungsprozesses (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Bauprojekt) ist von der Gemeinde ein hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum versiertes Begleitgremium einzusetzen. Das Begleitgremium gibt in den einzelnen Verfahren (Gestaltungsplan, Bauprojekt) seine Empfehlungen zu Händen der zuständigen Bewilligungsbehörde ab.

⁴ Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Gärtnerei Tanner" gelten die nachfolgenden Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer rationellen und auf die Topografie abgestimmte Erschliessung und Bebauung.

- Sicherstellung beziehungsweise Ermöglichung eines attraktiven Wohnquartiers mit hohem Wohnwert.

⁵ Die im Bauzonenplan mit "Bereich für Arealentwicklung" bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan soll eine haushälterische Bodennutzung und eine gesamtheitlich geplante Überbauung sichergestellt werden. Der Gemeinderat kann auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die gesamtheitlich geplante Überbauung und die haushälterische Nutzung des Bodens nachgewiesen und sichergestellt werden kann.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Das Räumliche Gesamtkonzept zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente ausarbeiten

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

| Zonen | Wohnzone 2 W2 | Wohnzone 3 W3 | Wohnzone 4 W4 | Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 | Wohn- und Arbeitszone 3 WA3 | Wohn- und Arbeitszone 4 WA4 | Dorfzone 2 D2 | Dorfzone 3 D3 | Arbeitszone 1 A1 | Arbeitszone 2 A2 | Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe | Grünzone Gr |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|--|----------------|
| Ausnützungsziffer max. | 0.45 | 0.60 | 0.70 | 0.60 | 0.80 | 1.00 | - | - | - | - | | |
| Ausnützungsziffer Wohnanteil max. | - | - | - | 0.45 | 0.60 | 0.70 | - | - | - | - | | |
| Vollgeschosse max. | 2 | 3 | 4 | 2 | 3 | 4 | 2 | 3 | - | - | | |
| Gebäudelänge max. | 30 | 40 | 40 | 40 | 50 | 50 | (30) | (30) | - | - | | |
| Fassadenhöhe max. 1) | 8.00 | 11.00 | 14.00 | 8.00 | 11.00 | 14.00 | (8.50) | (11.50) | 11.50 | 13.50 | | |
| Gesamthöhe 2) | 11.50 | 15.50 | 18.50 | 11.50 | 15.50 | 18.50 | (14.00) | (17.00) | 14.00 | 17.00 | | |
| Kleiner Grenzabstand | 4 | 5 | 6 | 5 | 5 | 6 | (4) | (6) | 4 | 4 | | |
| Grosser Grenzabstand 3) | 6 | 8 | 10 | 5* | 5* | 6* | (4) | (6) | 4 | 4 | | |
| Mehrlängenzuschlag ab 4) | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | - | - | - | - | | |
| Empfindlichkeitsstufe | II | II | II | III | III | III | III | III | III | III | II | |
| Zonenvorschriften | §7 | §8 | §8 | §9 | §9 | §9 | §10 | §10 | §11 | §11 | §12 | §13 |

1) max. Fassadenhöhen:

- Für Schrägdächer gilt die Fassadenhöhe traufseitig, die am Hang talseitig einzuhalten ist
- Für Flachdächer erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.0 m und ist am Hang talseitig einzuhalten

2) max. Gesamthöhe:

- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5m (vorbehältlich abweichender Höhenbestimmungen in den Zonenvorschriften)
- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0m (vorbehältlich abweichender Höhenbestimmungen in den Zonenvorschriften)
- Bei W3, W4, WA3 und WA4 reduziert sich die max. Gesamthöhe um 1.0m bei der Erstellung eines Attikageschosses

3) Grosser Grenzabstand (*):

- WA-Zonen: Bei reinen Wohnbauten ist der grosse Grenzabstand gemäss den Zonen W2, W3 bzw. W4 einzuhalten.

4) Mehrlängenzuschlag ab:

- Überschreiten Gebäude, mit einer Gesamthöhe von mehr als 4 m die festgelegten Masse (Mehrlängenzuschlag ab), so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber um 4.00 m.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Grundsätzlich dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden. Der Gemeinderat kann für Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung auf maximal einer Fassadenseite bis 6.5 m bewilligen.

§ 7 Wohnzone 2 (W2)

Wohnzone 2 (W2)

¹ Die Wohnzone 2 dient dem Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Für den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich Krete A gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Bauten haben sich mit Rücksicht auf die landschaftlich reizvolle Seitenmoräne unauffällig und harmonisch einzufügen. Bezüglich Baukubus, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung haben sich Neubauten an die bestehende alte Baustruktur anzupassen.
- b) Zulässig sind offen gebaute Einfamilienhäuser.
- c) Es sind nur Satteldächer zugelassen.
- d) Höhenbestimmungen:
 - Der Fertigboden Rohbau des obersten Vollgeschosses darf nicht über dem Niveau der Untere-Egg-Strasse liegen.
 - Gesamthöhe: max. 9.00 m
 - Fassadenhöhe talseitig: max. 7.00 m
- e) Die Untere-Egg-Strasse darf ab Einmündung Birkenweg nach Norden nicht als Erschliessungsstrasse benützt werden.

³ Für den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich Krete B gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Bauten haben sich mit Rücksicht auf die landschaftlich reizvolle Seitenmoräne unauffällig und harmonisch einzufügen. Bezüglich Baukubus, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung haben sich Neubauten an die bestehende alte Baustruktur anzupassen
- b) Es sind nur Satteldächer zugelassen

c) Höhenbestimmungen für Neigung des massgebenden Terrains und Hangneigung:

von 0% bis 10% Neigung des massgebenden Terrains:

- Vollgeschosse: max. 1
- Gesamthöhe: max. 8.50 m
- Fassadenhöhe talseitig: max. 5.50 m

über 10% bis 20% Hangneigung:

- Vollgeschosse: max. 2
- Gesamthöhe: max. 9.50 m
- Fassadenhöhe talseitig: max. 7.00 m

über 20% Hangneigung:

- Vollgeschosse: max. 2
- Gesamthöhe: max. 10.50 m
- Fassadenhöhe talseitig: max. 8.50 m

§ 8 Wohnzone 3 und 4 (W3 und W4)

¹ Die Wohnzonen 3 und 4 dienen dem Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

**Wohnzone 3 und 4
(W3 und W4)**

² Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ In der Zone W4 ist ein zusätzliches Vollgeschoss mit einem Gestaltungsplan nicht zulässig.

§ 9 Wohn- und Arbeitszone 2, 3 und 4 (WA2, WA3 und WA4)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Wohn- und Arbeitszone 2, 3 und 4 (WA2, WA3 und WA4)

² In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 ist der Bau von neuen Reiheneinfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zulässig.

³ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell gekennzeichneten Bereichs "Wohn- und Arbeitszone WA2 Nachverdichtung" kann der Gemeinderat die

Bauweise nach der WA3 bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Bebauung gemäss WA2 entstehen
- b) ein unabhängiges Fachgutachten
 - eine gute Wohnqualität,
 - eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie
 - eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist.
- c) eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung sichergestellt werden kann

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell gekennzeichneten Bereichs "Wohn- und Arbeitszone WA3 Nachverdichtung" kann der Gemeinderat die Bauweise nach der WA4 bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Bebauung gemäss WA3 entstehen und entlang der Kantonsstrasse im ersten Vollgeschoss auch publikumsorientierte Nutzungen angeboten werden
- b) ein unabhängiges Fachgutachten
 - eine gute Wohnqualität,
 - eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie
 - eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist.
- c) eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung sichergestellt werden kann.

⁵ In der Zone WA4 ist ein zusätzliches Vollgeschoss mit einem Gestaltungsplan nicht zulässig.

§ 10 Dorfzone 2 und 3 (D2 und D3)

Dorfzone 2 und 3 (D2 und D3)

¹ Die Dorfzonen dienen der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie sind bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurant, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m²

Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf dann erteilt werden, wenn ein Ersatzneubau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

³ In Abweichung zum Absatz 2 sind in den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen "spezielle Vorschrift Dorfzone" Gebäude mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse, der Stellung der Bauten und der Gestaltungsvorschriften sowie der Umgebungsgestaltung orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegel ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁷ Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.

⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

Arbeitszone (A1 und A2)**§ 11** Arbeitszone (A1 und A2)

¹ In der Arbeitszone 1 und 2 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

Verkaufsnutzungen sind zulässig für Güter die in direktem Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen stehen und mehrheitlich vor Ort produziert werden. Folgende Verkaufsflächen sind maximal zulässig:

a) Zone Industriestrasse:

- Insgesamt 3'000 m² Verkaufsfläche, wovon mind. 900 m² für die Zone Mättenfeld;

b) Zonen Schwarzenberg und Oberkulmstrasse:

- Max. 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb.
- Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die max. Verkaufsfläche pro Betrieb auf 1'500 m² Verkaufsfläche erhöht werden.

² Eine Wohnung für den Betriebsinhaber ist möglich. Wohnungen für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist, sind zugelassen. Weitere Wohnnutzungen sowie reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden, extensiv naturnah (gemäss SIA-Norm 312) zu begrünen.

⁴ Über farbliche Gestaltung und Bepflanzung entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

⁵ Die Arbeitszone "Winterlig" (im Bauzonenplan schraffiert) dient als Lagerfläche. Es sind keine Hochbauten zulässig. Entlang der Zonengrenze sind naturnahe Bepflanzungen mit einheimischen Pflanzen anzulegen, um das Gebiet in die Landschaft einzugliedern. Es ist ein entsprechender Umgebungsplan zu erarbeiten.

⁶ In der Arbeitszone „Mättenfeld“ (im Bauzonenplan schraffiert), gelten zu Abs. 1 bis 4 folgende Bestimmungen:

- a) Es sind einzig Nutzungen gemäss Konzept (gemäss Anhang BNO Bebauungskonzept, Stand 25. Oktober 2010) der bedingten Einzoning "Mättenfeld" zulässig.
- b) Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz hat hauptsächlich über die Zetzwilerstrasse und die Industriestrasse zu erfolgen.
- c) Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung ein Mobilitätskonzept einfordern.
- d) Entlang der Bauzonengrenze sind Bepflanzungen mit einheimischen Pflanzen anzulegen, um das Gebiet in die Landschaft einzugliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- e) Die Bauten müssen so geplant werden, dass eine spätere Aufstockung bis zur zulässigen Fassaden- oder Gesamthöhe realisierbar ist. Ausgenommen sind Bauten, die aufgrund ihrer geringen Gebäudefläche nicht geeignet sind.
- f) In Abweichung zu den Höhenbestimmungen der Arbeitszone A2 gemäss Tabelle § 6 gelten innerhalb dieser Zone folgende Höhen: Fassadenhöhe 15 m, Gesamthöhe 19 m.
- g) Dachflächen sind zu nutzen: Flachdächer sind extensiv naturnah (gemäss SIA-Norm 312) zu begrünen. Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist für alle Dachformen zu prüfen, wenn ihre Form und Ausrichtung es erlauben.
- h) Untergeschosse sind vorzusehen wenn bestimmte Betriebsnutzungen aufgrund ihrer Art in diesen angelegt werden können (z.B. Technik, Lager u.ä.) und die Betriebsorganisation und -nutzung dies zulassen. Der Hochwasserschutz ist dabei zu berücksichtigen.
- i) Pro Betrieb sind maximal 16 oberirdische Parkplätze zugelassen. Zusätzliche sind unterirdisch oder in die Gebäude integriert anzuordnen (Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen).
- j) Grössere Parkflächen mit mehr als 16 Parkfeldern gemäss Konzeptplan sind befristet zugelassen. Spätestens bei einer Bebauung dieser Flächen sind diese Parkfelder unterirdisch oder in ein Gebäude integriert anzulegen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

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 Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

- ³ a) Die gesamte Zone Oe „Wannental“ dient der Nutzung des Zentrums für Behinderte. Die baulichen Massnahmen müssen sich gemäss § 15e Abs. 1 BauV in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.
- b) Im blau schraffierten Teil der Zone Oe „Wannental“ sind die bestehenden Hochbauten grundsätzlich in ihrem Volumen zu erhalten. Die bestehenden Hochbauten dürfen aus-, umgebaut, umgenutzt und in geringfügiger Masse erweitert sowie wieder aufgebaut werden. Die Freifläche ist als Parkanlage zu erhalten.
- c) Im rot schraffierten Teil der Zone Oe „Wannental“ sind 1-geschossige, unbewohnte Bauten, bis zu einer Fassadenhöhe von max. 4.20 m und einer Totalfläche von max. 200 m² zulässig.
- d) Im grün schraffierten Teil der Zone Oe „Wannental“ sind freistehende Bauten und Anlagen für Kleintierhaltung bis zu 15 Stück und 5 m² pro Stück zulässig. Im Spezialfall dürfen max. zwei der erwähnten Bauten zusammengefasst werden.
- e) Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Der Bestand ist zu erhalten, abgehende Bäume sind möglichst wieder zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht.

Grünzone (Gr)

§ 13 Grünzone (GR)

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, Erholung sowie für Spiel- und Gartenanlagen.

² Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

³ In der Grünzone können Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen usw.) sowie Kleinbauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Grünzone bewilligt werden.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14 Landwirtschaftszone (Lz)

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

Landwirtschaftszone

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.

§ 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 gut in die Landschaft einzufügen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzone im Kulturland

§ 16 Naturschutzzone im Kulturland

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

³ 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.

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

⁵ 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.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

| Zone | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|-----------------------------|---------------------|---|--|
| Magerwiese | M | Artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil an Magerkeitsanzeiger | <ul style="list-style-type: none"> - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) - keine Düngung und Beweidung |
| Fromentalwiese | FM | Artenreiche Heuwiese | <ul style="list-style-type: none"> - Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff- Mineraldünger, extensive Beweidung (Rinder, Pferde) sind in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Weiden mit Rindern, Pferden) in Absprache mit den zuständigen Behörden zulässig, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) |
| Feuchtgebiete - Gewässer | F | Laichgebiet, Brutbiotop | <ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung und Beweidung - kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet - kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren |

§ 17 Naturschutzzone im Wald

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

**Naturschutzzone
im Wald**

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Laubhölzer grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20ha; betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Baumarten (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindesten 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kap. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

| Ausprägung/ Bezeichnung | Schutzziele | Pflegemassnahmen/ Nutzungseinschränkungen | Bezeichnung im Nutzungsplan |
|-----------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Altholzinseln / Naturwaldreservat | Prozessschutz | Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung | A |
| Orchideenreicher Föhrenwald | Orchideenreicher Föhrenwald | Periodische Mahd offener Teilflächen | O |
| Feucht- und Nassstandort | Erhaltung der Feucht- und Nassstandorte Im Gebiet Grossmoss ist der Frauenschuh (Cypripedium calceolus) zu erhalten | Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung | W |
| Naturwaldgemässe Bestockung | Naturwaldgemässe Bestockung | Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen | N |

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart/der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den

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

⁴ Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 19 Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraum / Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum / die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

Gewässerraumzone

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

³ Im Bereich der Wyna, des Dorfbachs und des Sagenbachs gilt die Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.

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

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

Minimaler Gewässerabstand**§ 19a Minimaler Gewässerabstand**

¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnensohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eindolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnensohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.5 Schutzobjekte**Naturobjekte****§ 20 Naturobjekte**

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 9.1 B3 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung kann ausnahmsweise durch den Gemeinderat bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Voraussetzung für die Erteilung der Bewilligung ist ein ökologisch gleichwertiger Ersatz.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte | Bezeichnung im Plan | Schutzziel | Pflegmassnahmen / Nutzungseinschränkungen |
|--------------------------|--|--|---|
| Hecke mit Pufferstreifen | Dunkelgrüne Signatur, gepunktet Pufferstreifen von 2m in Plan nicht dargestellt | <ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein / Vernetzungselement - Einheimisches Artenreichtum - Strukturierung der Landschaft / Kulturland - Windschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - fachgerechte Pflege - alternierend zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 2m Breite - Pufferstreifen von 2m Breite ab Stockgrenze - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens |
| Hochstamm-Obstgärten | Grün schraffiert | <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des Landschaftsbildes - Ökologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> - Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht - Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege unterstützen |
| Weiherr | Symbol | <ul style="list-style-type: none"> - Laichgebiet, Brutbiotop | <ul style="list-style-type: none"> - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren |
| Trockensteinmauer | Symbol | <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Reptilien | <ul style="list-style-type: none"> - jährliche Kontrolle auf Schäden - schonender Unterhalt, wenn nötig Reparaturarbeiten / Entbuschen, kein Verfugen |

§ 21 Gebäude mit Substanzschutz

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

Gebäude mit Substanzschutz

² Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften

3.6 Kulturobjekte

§ 22 Kulturobjekte

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

Kulturobjekte

§ 23 Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Natur- und Kulturobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt oder beseitigt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Wiederherstellungspflicht

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Spezialzone "Hasel"

§ 24 Spezialzone "Hasel"¹

¹ Die Spezialzone „Hasel“ dient der Klinik-, Heimstätten- oder ähnlichen Nutzungen, welche im öffentlichen Interesse liegen. Wohnnutzungen, welche nicht zur zonengemässen Nutzung zählen, sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Ein Gastronomiebetrieb in engem Zusammenhang mit der zonengemässen Nutzung ist erlaubt.

² Innerhalb des schraffierten Bereichs für Hochbauten dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Ausübung der zulässigen Nutzung gemäss Abs. 1 erforderlich sind. Der Rückbau der bestehenden Bauten ausserhalb des schraffierten Bereiches für Hochbauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 3.

³ Im übrigen Teil der Zone dürfen Kleinbauten, Anlagen und Parkplätze, die die Hauptnutzung des Betriebs fördern, wie Sport- und Kuranlagen und dergleichen, für den internen Gebrauch erstellt werden.

⁴ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Die Bauten und Anlagen haben den Anforderungen des Ortsbildschutzes zu entsprechen und sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Die Grün- und Belagsflächen sind hinsichtlich der Förderung der Lebensraumvernetzung angemessen zu gestalten und auszustatten. Deren Gestaltung soll mit standortgerechter Bepflanzung (z.B. Hecken) erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind insbesondere folgende Anforderungen/Ziele sicherzustellen:

- Schaffung eines identitätsstiftenden Ortes
- Anordnung eines zentralen Aussenraums inkl. Gewährleistung der Sichtbeziehungen in die Landschaft
- Zur guten Orientierung für Patienten und Angestellte sind die Nutzungen den Gebäuden möglichst klar zuzuordnen
- Es ist auf eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen zu achten

¹ Ergänzt gemäss Teiländerung Nutzungsplanung, «Spezialzone Hasel» genehmigt durch den Regierungsrat am 18. Januar 2023

⁵ Der Gemeinderat holt zur Beurteilung anhand der Kriterien gemäss § 15e BauV unter Berücksichtigung der in Abs. 4 definierten Anforderungen und Zielsetzungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft ein.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 25 Spezialzone "Ponyhof"

¹ Die Spezialzone „Ponyhof“ dient ausschliesslich Pferdesportaktivitäten mit einem sozialtherapeutischen Bezug, namentlich:

Spezialzone "Ponyhof"

- Therapien: Reittherapie, Hippotherapie und Behindertensport für Kinder und Erwachsene mit Behinderung,
- Reitunterricht und Reitausbildung für Kinder mit und ohne Behinderung,
- Betreutes Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Behinderung,
- Ausbildung im Zusammenhang mit Pferdehaltung für jugendliche IV-Bezüger,

Ergänzend können Zusatzaktivitäten (bspw. Reitstunden oder Ferien für Kinder ohne Behinderung) in untergeordnetem Ausmass zum Hauptzweck erlaubt werden.

Es ist eine betriebsbezogene Wohnung zulässig.

Grundlage zur Beurteilung bilden das Betriebs- und das therapeutische Reitkonzept (Stand Februar 2020).

² Die heute bestehenden 1'660 m² Geschossflächen in den Volumen der Gebäude Nr. 344 und 801 und 1053 können genutzt bzw. umgenutzt werden.

Die Umnutzung für zusätzliche Wohnflächen wird auf max. 60 m² begrenzt und hat im Gebäude Nr. 344 zu erfolgen. Der Umbau für die Realisierung einer Betriebsleiterwohnung im Gebäude 801 innerhalb der heutigen Geschossfläche (Wohnfläche) ist zulässig.

Innerhalb des Bereichs für Hochbauten dürfen max. 600 m² neue Geschossflächen für ökonomische Bauten realisiert werden:

- a) 440 m² für die Erstellung von neuen Pferdeunterständen für max. 20 Ponys (exkl. zugehörige Auslauflächen).
Ponyunterstand West (ohne Aufbau):
 - Ist so weit wie möglich in den Hang zu integrieren.
 - Fassadenhöhe talseitig: max. 3.50 m

Ponyunterstand Ost (mit Aufbau):

- Fassadenhöhe talseitig: max. 6.50 m, wobei abschliessend gegen Süden der Baukörper eingeschossig zu halten ist.

b) 160 m² für Nebenbauten (z.B. Sattelkammer, Pferdepflege, Lager o.ä.).

- Gesamthöhe: max. 3.50 m.

Eine Verschiebung dieser Teilflächen zwischen den erwähnten Nutzungen ist zulässig.

Die approximative Lage dieser Nutzflächen richtet sich nach dem Nutzungskonzept gemäss Bericht „Spezialzone Ponyhof“ (Stand: Juni 2020).

Insgesamt dürfen die Gesamtkapazitäten in dieser Zone nicht erhöht werden (max. 20 Ponys und 18 Schlafplätze für Besucher).

³ Die Bauten und Anlagen haben sich sehr gut in das Landschaftsbild einzupassen. Insbesondere sind die neuen Pferdeunterstände möglichst gut in die Topografie und die Umgebung zu integrieren.

Für die Gestaltung des Aussenraums sind standortgerechte einheimische Pflanzen vorzusehen.

⁴ Bei Aufgabe der bestimmungsgemässen Nutzung im Sinne von Abs. 1, sind die über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehenden oder bisher besitzstandsgeschützten Bauten und Anlagen zurückzubauen. Die Spezialzone "Ponyhof" wird dann der Landwirtschaftszone zugewiesen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.8 Gefahren und Überflutungszonen

§ 26 Freihaltezone Hochwasser

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser (FHZ) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Revitalisierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert, oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 27 Hochwassergefahrenzone

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

Hochwassergefahrenzone

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu

sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

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

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

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

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

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Nutzungsdichte

§ 28 Mindestausnutzungsziffer

¹ Wird die Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die zonenmässige Ausnutzungsziffer erreicht werden kann.

Mindestausnutzungsziffer

² Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

§ 29 Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

Ausnutzung von Dach- und Untergeschoss

4.2 Wohnanteil

§ 30 Wohnanteil

¹ In der Tabelle § 6 sind für die Zonen WA2, WA3, WA4 maximale Wohnanteile festgelegt. Sie sind parzellen- oder gebäudeweise einzuhalten.

Wohnanteil

² Die Übertragung von Wohnanteilen auf direkt benachbarte Parzellen ist zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Übertragung der Wohnanteile ist auf Kosten der begünstigten Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

4.3 Abstände

§ 31 Abstand gegenüber Kulturland

¹ Gebäude müssen gegenüber dem Kulturland einen Mindestabstand von 4 m aufweisen.

Abstand gegenüber Kulturland

Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen**§ 32** Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.5 m.

² Für Einfriedungen, Stützmauern bis 1.8 m Höhe und Böschungen gilt ein Strassenabstand von 0.5 m.

4.4 Arealüberbauung**Arealüberbauung****§ 33** Arealüberbauung

¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2, W3, WA2 und WA3

² Für die Arealüberbauungen gelten bezüglich der minimalen Arealflächen, maximalen Ausnützungsziffer und maximalen Anzahl Vollgeschosse die für die jeweiligen Zonen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Werte.

| Zonen | Min. Arealflächen m2 | Max. Ausnützungsziffer | Max. Anzahl Vollgeschosse |
|-------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| W2 | 2500 | 0.55 | 2 |
| W3 | 3000 | 0.70 | 3 |
| WA2 | 2500 | 0.70 | 2 |
| WA3 | 3000 | 0.95 | 3 |

³ In den WA-Zonen darf der max. Wohnanteil gemäss Tabelle § 6 um max. 0.15 erhöht werden.

⁴ Die Ausführung der Arealüberbauung muss vor Baubeginn als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 34 Spezielle Erschliessungsvorschriften

¹ Bestehende Privatstrassen mit einer Fahrbahnbreite von mind. 4.00 m kann die Gemeinde übernehmen, wenn diese fachtechnisch einwandfrei ausgeführt sind und strassenbautechnische Minimalanforderungen erfüllen.

Spezielle Erschliessungsvorschriften

§ 35 Benennung der Strassen und Nummerierung der Bauten

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

Benennung der Strassen und Nummerierung der Bauten

5.2 Technische Vorschriften

§ 36 Allgemeine Anforderungen

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

Allgemeine Anforderungen

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

§ 37 Energiesparmassnahmen

¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Energiesparmassnahmen

5.3 Wohnhygiene

- § 38** Ausrichtung der Wohnungen
- Ausrichtung der Wohnungen* ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.
- § 39** Garten-, Terrassen-, Balkonfläche, Raummasse Untergeschoss
- Garten-, Terrassen-, Balkonfläche, Raummasse Untergeschoss* ¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen davon sind Klein- und Dachwohnungen.
- ² Die lichte Höhe des Untergeschosses (Kellernutzungen usw.) darf 2.20 m nicht unterschreiten.
- § 40** Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen* 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.

5.4 Ausstattung

- § 41** Abstellplätze
- Abstellplätze* ¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- ² Bei senkrecht zur Strasse liegenden Garagen muss der Garagenvorplatz von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Gegenüber Kantonsstrassen gehen die kantonalen Bestimmungen vor.
- ³ Die nicht für die Besucher vorgesehenen Abstellplätze müssen bei Mehrfamilienhäusern unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

⁴ In den Dorfzonen ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁵ Die Besucherparkplätze bei Mehrfamilienhäusern sind speziell zu bezeichnen.

§ 42 Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen (mind. 2.50 m² pro Wohnung).

Velos, Kinderwagen

§ 43 Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und bei Arealüberbauungen hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

Spielplätze

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

⁴ Die Bereitstellung von Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen.

⁵ Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 44 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kehrtafelabfuhr Abstellplätze oder -nischen für Container auf privatem Grund zu erstellen.

Weitere Vorschriften über die Ausstattung

Öffentlich zugänglicher Raum**§ 45** Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Toiletten, etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

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

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und 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 Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

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

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 46 Allgemeine Anforderungen

- ¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
- 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 unterbreiten;
 - c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
 - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
 - e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann, und
 - f) Terrainanpassungen vorschreiben, um bei übermässiger Fassadenhöhe die in Erscheinung tretende Fassadenhöhe zu reduzieren.

Allgemeine Anforderungen

§ 47 Dachformen, Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

² In den Zonen D2 und D3 sind nur Satteldächer gestattet. Ausnahmen von dieser Bestimmung sind für Kleinbauten und provisorische Bauten möglich, sofern keine ästhetischen Nachteile zu befürchten sind.

³ Mit Ausnahme von begehbaren Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden naturnah (gemäss SIA-Norm 312) zu begrünen, soweit sie nicht zur Energienutzung genutzt werden.

⁴ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Aussenraumgestaltung**§ 48 Aussenraumgestaltung**

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötigste zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und soweit wie möglich zu bepflanzen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzungen). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen bei der Baubewilligung.

⁴ Stützmauern müssen, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden.

⁵ Für Stützmauern innerhalb der Bauzone gelten folgende Bestimmungen:

- Grenzabstand: Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.

⁶ In den Arbeitszonen dürfen Einfriedungen innerhalb des Baugebietes bis 2.4 m Höhe an die Grenze gestellt werden.

⁷ Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

⁸ Die Umgebung ist ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

⁹ Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst.

6.2 Umweltschutz

§ 49 Einwirkungen

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

Einwirkungen

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

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

§ 50 Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für die Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Arbeitszonen bewilligt werden.

Materialablagerungen

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

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

Zuständigkeit

§ 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 Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Wasserversorgung und Kanalisation werden durch spezielle Reglemente geregelt.

7.2 Gebühren

Gebühren

§ 52 Gebühren

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

§ 53 Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz. Darin werden Nutzung und Unterhalt von Schutzzonen und -objekten festgelegt.

² Der Gemeinderat kann zur Umsetzung und Kontrolle der Richtlinien eine Kommission einsetzen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 54 Übergangsbestimmung

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

Übergangsbestimmung

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 55 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Bauzonen vom 1.3.1991
- b) Kulturlandplan vom 1.3.1991
- c) Teiländerung BZP und KLP vom 23.6.2000
- d) Teiländerung KLP "Hasel" vom 11.6.2010
- e) Teiländerung BZP und KLP "Äbnet" vom 11.6.2010
- f) Teiländerung BZP und KLP "Mättenfeld" vom 8.4.2013
- g) Bau- und Nutzungsordnung vom 23.6.1995
- h) Teiländerung BNO "ÖBA" vom 23.6.2000
- i) Teiländerung BNO "Äbnet" - Dachform vom 11.6.2010
- j) Teiländerung BNO "Hasel" vom 11.6.2010
- k) Teiländerung BNO "Mättenfeld" vom 8.4.2013

Aufhebung bisherigen Rechts

9. Anhang

9.1 Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

| Signatur NP (Bauinventar) | Objekt | Strasse / Nr. (Postadresse) | Parzellennummer |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|------------------------|
| GON 001 | Ev.-ref. Pfarrkirche (1622) | Kirchrain 173 | 921 |
| GON 002 | Pfarrhaus, Ortsmuseum (1498, 17./18.Jh.) | Kirchrain 168 | 927 |
| GON 003 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1775/80) | Bachstrasse 10 | 613 |
| GON 004 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1578/1782) | Spyrstrasse 11 | 618 |
| GON 005 | Gasthof zum Löwen" (um 1800) | Oberkulmerstrasse 9 | 1956 |
| GON 006 | Speicher (1770/1815) | bei Kesslergasse268 | 1513 |
| GON 007 | Bäuerlicher Vielzweckbau "Fischerhübelhaus" (1668/1799) | Fischerhübel 200 | 949 |
| GON 008 | Bäuerlicher Vielzweckbau, "Ratsherrenhaus" (1565/1842) | Wilistrasse 237 | 1337 |
| GON 009 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1569/1599) | Kirchrain 175 | 915 |
| GON 010 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1807/1879) | Schmiedgasse 109 | 2774 |

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 21 BNO

| Signatur NP (Bauinventar) | Objekt | Strasse / Nr. (Post- adresse) | Parzellen- nummer |
|--------------------------------------|--|--|------------------------------|
| GON 901 | Altes Schulhaus "Schüeli" (1771) | Bachstrasse 94 | 695 |
| GON 902 | Wohnhaus "Oberrichterhaus" (1842) | Dorfstrasse 24 | 2691 |
| GON 903 | Lenzmühle (um 1820) | Lenzmühle 81 | 726 |
| GON 904 | Wohnhaus, ehem. Lenzmühle-Bäckerei (1843) | Lenzmühle 84 | 724 |
| GON 905 | Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.) | Lenzmühle 86 | 723 |
| GON 906 | Scheune Gasthof Löwen (um 1800) | Oberkulmerstrasse 8 | 1956 |
| GON 907 | Bogenbrücke bei der Lenzmühle (1802) | Lenzmühle | 719 (Bachparzelle) |
| GON 912 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1802) | Haldenstrasse 119 | 2805 |
| GON 913 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1802) | Neulig 145 | 131 |
| GON 914 | Villa "Zschokke" (1914) | Steinmauer 418 | 2012 |
| GON 918 | Altes Schulhaus Egg (1771/72) | Obere Egg 231 | 1459 |
| GON 920 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1816) | Wilistrasse 248 | 1317 |
| GON 922 | Bäuerliches Wohnhaus (um 1840; mit älterem Kern) | Geisshof 359 | 255 |
| GON 924 | Speicher (1698) | Wilistrasse 238 | 1257 |
| GON 925 | Holzschopf (um 1800?) | Kesslergasse 186 | 1513 |
| GON 926 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1784) | Oberes Feld 252 | 1316 |
| GON 927 | Zigarrenfabrik Villiger (um 1900) | Hinterdorfstr. 272 | 2061 |
| GON 930 | Neues Pfarrhaus (1867) | Rosengartenstrasse 169 | 929 |
| GON 931 | Schul- und Gemeindehaus (1821) | Kirchrain 175 | 921 |
| GON 932 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus | Obere Egg 221 | 1480 |
| GON 933 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus | Obere Egg 213 | 1486 |
| GON 934 | Stallscheune (1837) | Geisshofstrasse 266 | 1513 |

B2 Kulturobjekte gemäss § 22 BNO

| Signatur NP (Bauinventar) | Objekt | Strasse / Nr. (Postadresse) | Parzellen- nummer |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------|
| GON 923 | Malereien am ehem. Kornspeicher (1711) | Zopf 258 | 1413 |
| GON 928A | Brunnen (1865) | Tannenmoosstrasse | 1084 |
| GON 928B | Brunnen (1802) | bei Wilistrasse 250 | 2709 |
| GON 928C | Brunnen (1869) | beim Pfarrhaus | 929 |
| GON 928D | Brunnen (1791) | bei der Lenzmühle | 722 |
| GON 928E | Brunnen (1808) | bei Bachstrasse 95 | 690 |
| GON 928F | Brunnen (um 1800) | beim "Löwen" | 1956 |
| GON 929A | Grenzstein A (1630) | -- | 1578 |
| GON 929B | Grenzstein B (1600) | -- | 1912 |

B3 Naturobjekte gemäss § 20 BNO

* Nummer entspricht dem aktualisierten Landschaftsinventar, aus welchem Detailangaben zu den einzelnen Objekten zu entnehmen sind.

| Nr. NP | Objekttyp | BZP / KLP | Nr. * |
|---------------|--|------------------|--------------|
| 1 | Weiher, Chrebsweiher | KLP | 2.23.1.1 |
| 2 | Weiher, Buholz | KLP | 2.23.1.2 |
| 3 | Weiher, Oberi Höli | KLP | 2.23.1.3 |
| 4 | Weiher, Neulig | KLP | 2.23.1.4 |
| 5 | Weiher, Baanbächlein | KLP | 2.23.2.1 |
| 6 | Hecke, Wynauffer | KLP | 2.43.1.1 |
| 7 | Hecke, Wynauffer | KLP | 2.43.1.3 |
| 8 | Hecke, Grube Mättfeld | KLP | 2.43.1.4 |
| 9 | Hecke, Dorfbachufer | KLP | 2.43.1.7 |
| 10 | Hecke, Müliegg | KLP | 2.43.1.8 |
| 11 | Hecke, Bühl | KLP | 2.43.1.9 |
| 12 | Hecke, Bühl Nordwesten | KLP | 2.43.1.10 |
| 13 | Hecke, Bühl Nordwesten | KLP | 2.43.1.12 |
| 14 | Hecke, Abschnitt, Dorfbachufer | BZP | 2.43.1.13 |
| 15 | Hecke, Nussbaumegg | KLP | 2.43.1.19 |
| 16 | Hecke, Vormooskanal | KLP | 2.43.1.20 |
| 17 | Hecke, Dorfstrasse | BZP | 2.43.1.21 |
| 18 | Hecke, Bahnbächli | KLP | 2.43.1.22 |
| 19 | Hecke, Böhlerstrasse | KLP | 2.43.1.23 |
| 20 | Hecke, Böhlerstrasse | KLP | 2.43.1.24 |
| 21 | Hecke, Birch | KLP | 2.43.1.26 |
| 22 | Hecke, Dorfbachufer nur Abschnitt Mülimatt | KLP/ BZP | 2.43.1.28 |
| 23 | Hecke, Bahnstrasse | KLP | 2.43.1.29 |
| 24 | Hecke, Bahnstrasse | KLP | 2.43.1.31 |
| 25 | Hecke, Böhlerstrasse | KLP | 2.43.1.32 |
| 26 | Hecke, Chalacher | KLP | 2.43.1.34 |
| 27 | Hecke, Hümbeli | KLP | 2.43.1.35 |
| 28 | Hecke, Mockacher | KLP | 2.43.1.36 |
| 29 | Hecke, Haldenstrasse | KLP | 2.43.1.39 |

| Nr. NP | Objekttyp | BZP / KLP | Nr. * |
|---------------|--|------------------|--------------|
| 30 | Hecke, Haldenstrasse | KLP | 2.43.1.40 |
| 31 | Hecke, Untere Höli, Chatzenrain | KLP | 2.43.1.41 |
| 32 | Hecke, Friedhof | BZP | 2.43.1.42 |
| 33 | Hecke, Stutz | KLP | 2.43.1.43 |
| 34 | Hecke, Wynauffer (abschnittsweise) | KLP | 2.43.1.44 |
| 35 | Hecke, Burg | KLP | 2.43.1.45 |
| 36 | Hecke, Stockmatt | KLP | 2.43.1.48 |
| 37 | Hecke, Mösli | KLP | 2.43.1.49 |
| 38 | Hecke, Dorfbachufer (linker Abschnitt) | BZP | 2.43.1.50 |
| 39 | Hecke, Obere Egg | KLP | 2.43.1.51 |
| 40 | Hecke, Geissenkragen | KLP | 2.43.1.52 |
| 41 | Hecke, Seebeli | KLP | 2.43.1.53 |
| 42 | Hecke, Seebeli | KLP | 2.43.1.54 |
| 43 | Hecke, Geissenkragen | KLP | 2.43.1.55 |
| 44 | Hecke, Fischerhübel | KLP | 2.43.1.56 |
| 45 | Hecke, Waldacher | KLP | 2.43.1.57 |
| 46 | Hecke, Wannental | KLP | 2.43.1.58 |
| 47 | Hecke, Wydenmatt | BZP | 2.43.1.60 |
| 48 | Hecke, Augbüel | KLP | 2.43.1.61 |
| 49 | Hecke, Hauptstrasse, Höhe Wydenmatt | BZP | 2.43.1.62 |
| 50 | Hecke, Gräggelweid | KLP | 2.43.1.63 |
| 51 | Hecke, Dorfbachufer | BZP | 2.43.1.64 |
| 52 | Hecke, Reistel | KLP | 2.43.1.67 |
| 53 | Hecke, Willistrasse | KLP | 2.43.1.68 |
| 54 | Hecke, Spiracher | KLP | 2.43.1.69 |
| 55 | Hecke, Schüracher | KLP | 2.43.1.71 |
| 56 | Hecke, Schüracher | BZP | 2.43.1.72 |
| 57 | Hecke, Schüracher | KLP | 2.43.1.73 |
| 58 | Hecke, Barei | KLP | 2.43.1.75 |
| 59 | Hecke, Twäracher | KLP | 2.43.1.78 |
| 60 | Hecke, Twäracher | KLP | 2.43.1.79 |
| 61 | Hecke, Nigelihübel | KLP | 2.43.1.80 |

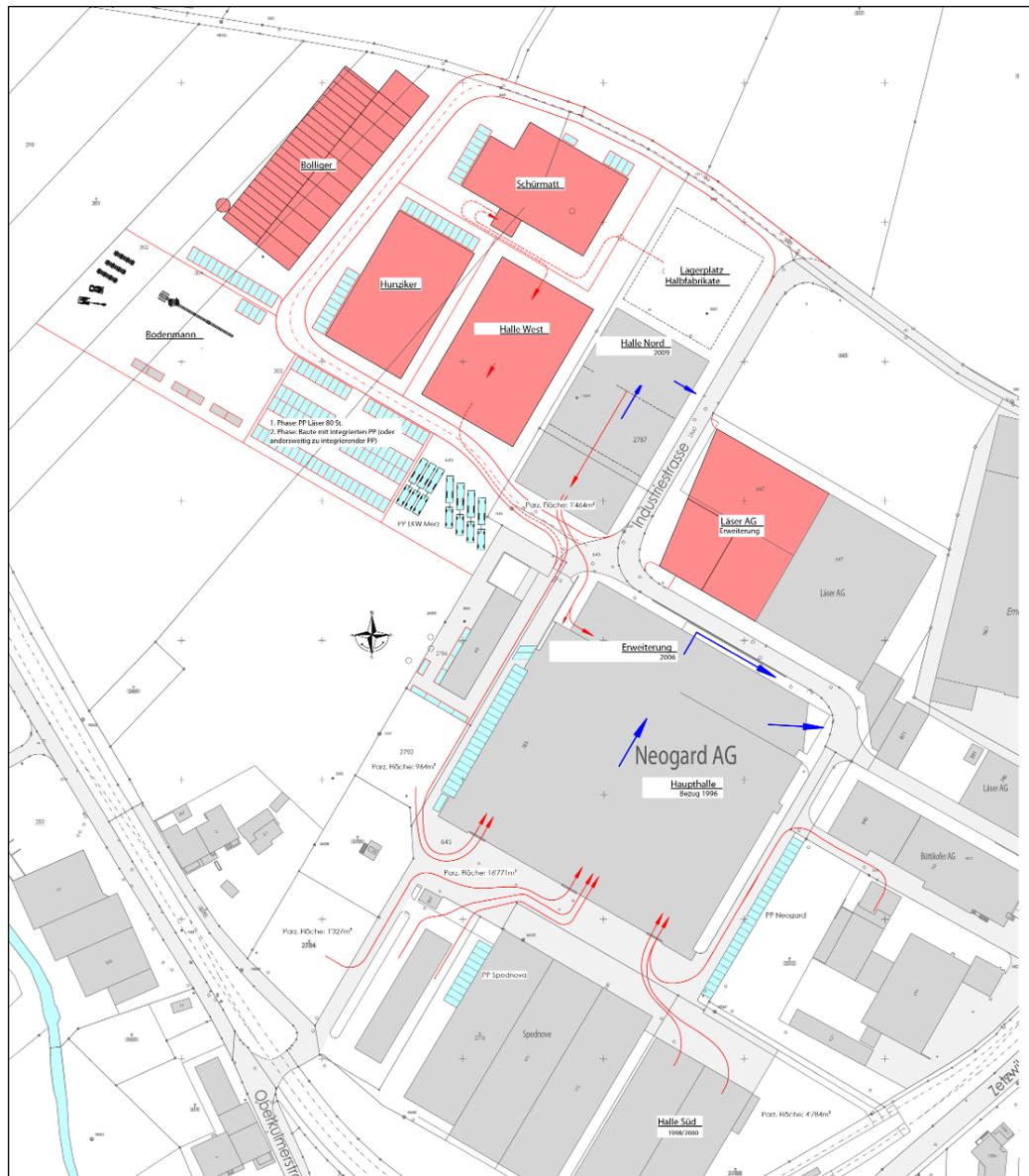
| Nr. NP | Objekttyp | BZP / KLP | Nr. * |
|---------------|---|------------------|--------------|
| 62 | Hecke, Brunnacher | KLP | 2.43.1.82 |
| 63 | Hecke, Riedererstrasse | KLP | 2.43.1.83 |
| 64 | Hecke, Riedererstrasse | KLP | 2.43.1.84 |
| 65 | Hecke, Rigiblick | KLP | 2.43.1.85 |
| 66 | Hecke, Riedere | KLP | 2.43.1.86 |
| 67 | Hecke, Schwarzenberg entlang Sagen- bach | KLP | 2.43.1.87 |
| 68 | Hecke, Schwarzenberg | KLP | 2.43.1.88 |
| 69 | Hecke, Sagerweid | KLP | 2.43.1.89 |
| 70 | Hecke, Brunnerai | KLP | 2.43.1.90 |
| 71 | Hecke, Rehag | KLP | 2.43.1.91 |
| 72 | Hecke, Wynauffer | KLP | 2.43.1.11 |
| 73 | Hochstamm-Obstgarten, Bogen | KLP | 2.45.1.3 |
| 74 | Hochstamm-Obstgarten, Böndler | KLP | 2.45.1.4 |
| 75 | Hochstamm-Obstgarten, Birch | KLP | 2.45.1.5 |
| 76 | Hochstamm-Obstgarten, Spyr | KLP | 2.45.1.6 |
| 77 | Hochstamm-Obstgarten, Hinteregg | KLP | 2.45.1.7 |
| 78 | Hochstamm-Obstgarten, Böndler | KLP | 2.45.1.9 |
| 79 | Hochstamm-Obstgarten, Baan | KLP | 2.45.1.11 |
| 80 | Hochstamm-Obstgarten, Birchgasse | KLP | 2.45.1.12 |
| 81 | Hochstamm-Obstgarten, Schüchhübel | KLP | 2.45.1.15 |
| 82 | Hochstamm-Obstgarten, Schüchhübel | KLP | 2.45.1.16 |
| 83 | Hochstamm-Obstgarten, Baan | KLP | 2.45.1.18 |
| 85 | Hochstamm-Obstgarten, Sudel | KLP | 2.45.1.20 |
| 86 | Hochstamm-Obstgarten, Hümbeli | KLP | 2.45.1.21 |
| 87 | Hochstamm-Obstgarten, Kreuzgasse | KLP | 2.45.1.23 |
| 88 | Hochstamm-Obstgarten, Stampfen- moos | KLP | 2.45.1.25 |
| 89 | Hochstamm-Obstgarten, Oberi Halde | KLP | 2.45.1.26 |
| 90 | Hochstamm-Obstgarten, Kreuzgasse | KLP | 2.45.1.27 |
| 91 | Hochstamm-Obstgarten, Oberi Höli | KLP | 2.45.1.28 |
| 92 | Hochstamm-Obstgarten, Seebeli | KLP | 2.45.1.29 |
| 93 | Hochstamm-Obstgarten, Bogenrain | KLP | 2.45.1.30 |

| Nr. NP | Objekttyp | BZP / KLP | Nr. * |
|----------------------------|--|------------------|----------------------|
| 94 | Hochstamm-Obstgarten, Rappenschnabel | KLP | 2.45.1.31 |
| 95 | Hochstamm-Obstgarten, Neulig | KLP | 2.45.1.32 |
| 96 | Hochstamm-Obstgarten, Neulig | KLP | 2.45.1.33 |
| 97 | Hochstamm-Obstgarten, Obere Egg | KLP | 2.45.1.34 |
| 98 | Hochstamm-Obstgarten, Hübel | KLP | 2.45.1.35 |
| 99 | Hochstamm-Obstgarten, Feld | KLP | 2.45.1.36 |
| 100 | Hochstamm-Obstgarten, Wannental | KLP | 2.45.1.37 |
| 101 | Hochstamm-Obstgarten, Wannental | KLP | 2.45.1.38 |
| 102 | Hochstamm-Obstgarten, Wannental | KLP | 2.45.1.39 |
| 105 | Hochstamm-Obstgarten, Oberes Feld (teilweise) | KLP | 2.45.1.42 |
| 106 | Hochstamm-Obstgarten, Knubelstrasse, Willi (teilweise) | KLP | 2.45.1.45 |
| 107 | Hochstamm-Obstgarten, Husacher | KLP | 2.45.1.46 |
| 108 | Hochstamm-Obstgarten, Büelacher | KLP | 2.45.1.47 |
| 109 | Hochstamm-Obstgarten, Oberes Tannenmoos | KLP | 2.45.1.51 |
| 110 | Hochstamm-Obstgarten, Zopf | KLP | 2.45.1.52 |
| 111 | Hochstamm-Obstgarten, Oberes Tannenmoos | KLP | 2.45.1.53 |
| 112 | Hochstamm-Obstgarten, Twäracher | KLP | 2.45.1.54 |
| 113 | Hochstamm-Obstgarten, Unteres Tannenmoos | KLP | 2.45.1.55 |
| 114 | Hochstamm-Obstgarten, Unteres Tannenmoos | KLP | 2.45.1.56 |
| 115 | Hochstamm-Obstgarten, Breite | KLP | 2.45.1.57 |
| 116 | Hochstamm-Obstgarten, Grossmatt | KLP | 2.45.1.58 |
| 117 | Hochstamm-Obstgarten, Weide | KLP | 2.45.1.59 |
| 118 | Hochstamm-Obstgarten, Ufbruch | KLP | 2.45.1.60 |
| 119 | Hochstamm-Obstgarten, Geisshof | KLP | 2.45.1.61 |
| 120 | Hochstamm-Obstgarten, Geisshof | KLP | 2.45.1.62 |
| 121² | Hochstamm-Obstgarten, Boole | KLP | 2.45.1.63 |
| 122 | Hochstamm-Obstgarten, Rehag | KLP | 2.45.1.64 |

² Beschwerdeverfahren hängig (wurde von der Genehmigung am 18. Januar 2023 ausgenommen)

| Nr. NP | Objektyp | BZP / KLP | Nr. * |
|---------------|--|------------------|--------------|
| 123 | Hochstamm-Obstgarten, Birch | KLP | 2.45.1.8 |
| 124 | Hochstamm-Obstgarten, Hintere Egg Unterdorf | KLP | 2.45.1.13 |
| 125 | Hochstamm-Obstgarten, Kreuzgasse | KLP | 2.45.1.24 |
| 126 | Hochstamm-Obstgarten, Reistel | KLP | 2.45.1.43 |
| 127 | Hochstamm-Obstgarten, Knubel- strasse/ Feld | KLP | 2.45.1.44 |
| 128 | Hochstamm-Obstgarten, Tannenmoos | KLP | 2.45.1.49 |
| 129 | Hochstamm-Obstgarten, Schüracher | KLP | 2.45.1.50 |
| 130 | Hochstamm-Obstgarten, Hinterdorf | KLP | 2.45.1.48 |
| 131 | Hochstamm-Obstgarten, Mühlerain | KLP | 2.45.1.1 |
| 132 | Hochstamm-Obstgarten, Büel | KLP | 2.45.1.2 |
| 133 | Trockensteinmauer Sackrai | BZP | 3.21.3.1 |

9.2 Bebauungskonzept Mättenfeld (Stand 25. Oktober 2010)



Verfasser: Franz Bitterli AG, 5734 Reinach, 25.10.10