



HUNZENSCHWIL

Bau und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Genehmigung
Teiländerung

Vom Regierungsrat genehmigt am 6. April 2011
Vom Regierungsrat genehmigt am 3. September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH.....	4
1.1	GELTUNGSBEREICH	4
1.2	ÜBERGEORDNETES RECHT	4
2	RAUMPLANUNG	4
3	ZONENVORSCHRIFTEN	5
3.1	BAUZONEN.....	5
3.1.1	<i>Zonenübersicht</i>	<i>5</i>
3.1.2	<i>Wohnzonen.....</i>	<i>6</i>
3.1.3	<i>Mischzonen.....</i>	<i>7</i>
3.1.4	<i>Industrie- und Gewerbezonen.....</i>	<i>11</i>
3.1.5	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	<i>14</i>
3.1.6	<i>Grünzonen.....</i>	<i>15</i>
3.2	LANDWIRTSCHAFTSZONEN	15
3.2.1	<i>Landwirtschaftszone</i>	<i>15</i>
3.2.2	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone.....</i>	<i>15</i>
3.2.3	<i>Speziallandwirtschaftszone.....</i>	<i>16</i>
3.3	ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN	16
3.3.1	<i>Landschaftsschutzzone</i>	<i>16</i>
3.4	SCHUTZOBJEKTE	17
3.4.1	<i>Naturobjekte.....</i>	<i>17</i>
3.4.2	<i>Kulturobjekte</i>	<i>18</i>
4	DEFINITIONEN	19
4.1	AUSNÜTZUNG.....	19
4.1.1	<i>Ausnutzungsziffer.....</i>	<i>19</i>
4.1.2	<i>Gewerbe.....</i>	<i>19</i>
4.2	ABSTÄNDE.....	20
4.2.1	<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	<i>20</i>
4.2.2	<i>Strassenabstand.....</i>	<i>20</i>
4.2.3	<i>Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände</i>	<i>20</i>
5	BAUVORSCHRIFTEN.....	21
5.1	BAUREIFE, ERSCHLIESSUNG	21
5.1.1	<i>Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum.....</i>	<i>21</i>
5.2	TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN	22
5.2.1	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	<i>22</i>
5.2.2	<i>Energiesparmassnahmen.....</i>	<i>22</i>
5.3	WOHNHYGIENE	22
5.3.1	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	<i>22</i>
5.3.2	<i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....</i>	<i>22</i>
5.3.3	<i>Bezug von Wohnungen und Nebenräumen</i>	<i>23</i>
5.4	AUSSTATTUNG.....	23
5.4.1	<i>Velos, Kinderwagen.....</i>	<i>23</i>
5.4.2	<i>Spielplätze.....</i>	<i>23</i>
5.4.3	<i>Container</i>	<i>24</i>
5.4.4	<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	<i>24</i>
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	24
6.1	ORTSBILD- UND DENKMALSCHUTZ	24
6.1.1	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	<i>24</i>
6.1.2	<i>Dachgestaltung.....</i>	<i>25</i>
6.1.3	<i>Antennen.....</i>	<i>25</i>
6.1.4	<i>Aussenraumgestaltung.....</i>	<i>26</i>

6.1.5	<i>Materialablagerungen</i>	26
6.2	UMWELTSCHUTZ	27
6.2.1	<i>Einwirkungen</i>	27
6.2.2	<i>Lärmschutz</i>	27
6.2.3	<i>Entwässerung</i>	27
6.2.4	<i>Hochwasserschutz</i>	28
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	28
7.1	ZUSTÄNDIGKEIT	28
7.2	GEBÜHREN.....	28
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	29
8.1	AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	29
ANHANG I	30
	VERZEICHNIS DER KULTUROBJEKTE	30
	VERZEICHNIS DER NATUROBJEKTE.....	31
ANHANG II (ORIENTIERUNGSINHALT)	32
	KOMMUNALE REGLEMENTE	32
	ÜBERBAUUNGS-, ERSCHLISSUNGS-, UND GESTALTUNGSPLÄNE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN	32
	<i>Überbauungspläne / Erschliessungspläne</i>	32
	<i>Gestaltungspläne</i>	32
STICHWORTVERZEICHNIS	33

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung

§ 3

Sondernutzungsplanung

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

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 4

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Fassadenhöhe		Gesamthöhe		Grenzabstand		max. Gebäudelänge [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				giebelseitig [m]	traufseitig + talseitig [m]	Schrägdach [m]	Attika [m]	klein [m]	gross [m]			
EFH-Zone 1	E1 gelb	1	0.30	9.50	5.20	9.50	7.00	4.50	9.00	25.00	II	§ 5
EFH-Zone 1 Wannenrain	E1W gelb-orange	1	0.30	7.00	5.20	7.00	--	4.50	9.00	25.00	II	§ 6
EFH-Zone 2	E2 orange	2	0.45	11.50	7.00	11.50	7.50	4.50	7.50	25.00	II	§ 7
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.70	14.00	10.50	14.00	13.50	6.00	10.00	30.00	II	§ 8
Kernzone	K braun	3	0.70	14.00	10.50	14.00	13.50	6.00	10.00	30.00	III	§ 9
Zentrumszone	ZZ ocker	--	--	14.00 ¹	10.50 ¹	14.00 ¹	10.50 ¹	4.00 ⁵⁾	§ 10	--	III	§ 10
				--	13.50 ²⁾	--	13.50 ²⁾					
				--	14.50 ³⁾	--	14.50 ³⁾					
				--	17.00 ⁴⁾	--	17.00 ⁴⁾					
Wohn- und Gewerbezone	WG rot schraffiert	3	0.70	14.00	10.50	14.00	13.50	5.00	10.00	40.00	III	§ 11
Dorfzone	D hellbraun	3	0.70	14.00	10.50	14.00	13.50	6.00	10.00	40.00	III	§ 12
Gewerbezone	G violett	--	§ 13	14.00	12.00	14.00	14.00	§ 13	§ 13	--	III / IV	§ 13
Gewerbezone Ziegelmatte	G violett schraffiert	--	§ 14	14.00	12.00	14.00	14.00	§ 14	§ 14	--	III	§ 14
								§ 15	§ 15			§ 15
								§ 16	§ 16			§ 16
Gewerbezone und Industriezone Rüteli	G / I violett resp. blau schraffiert	--	§ 17	14.00	12.00	14.00	14.00	§ 17	§ 17	--	IV	§ 17
Industriezone	I blau	--	§ 18	§ 18	§ 18	--	--	§ 18	§ 18	--	IV	§ 18
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	--	--	--	--	--	--	--	--	--	II / III	§ 18
Grünzone	Gr grasgrün	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19
Grünzone Gränicherweg	Gr grasgrün schraffiert	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 19

¹⁾ max. Höhen bei Gebäuden mit Schrägdach

²⁾ max. Fassaden- / Gesamthöhe inkl. Attika bei Flachdachbauten

³⁾ max. Fassaden- / Gesamthöhe inkl. Attika im Bereich B (gem. Bauzonenplan)

⁴⁾ max. Fassaden- / Gesamthöhe inkl. Attika im Bereich A (gem. Bauzoneplan)

⁵⁾ Minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 10 Abs. 6

²In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES-Aufstufungen).

3.1.2 Wohnzonen

§ 5

Einfamilienhauszone E1

¹Die Zone E1 dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

²Die Dachform von Neubauten innerhalb bereits überbauter Gebiete hat sich dem Quartiercharakter anzupassen.

³Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 6

Einfamilienhauszone Wannenrain E1W

¹Die Zone E1W dient dem Wohnen und ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

²Die Dachform von Neubauten hat sich dem Quartiercharakter anzupassen, d.h. es sind

- a) nördlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer zugelassen und
- b) südlich der Ob. Wannenrainstrasse nur Flachdächer oder flach geneigte Steildächer (bis max. 20°) zugelassen.

³Das Zusammenbauen von max. zwei Einfamilienhäusern ist gestattet. Arealüberbauungen sind nicht gestattet.

⁴Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

⁵Attikageschosse sind nicht zulässig.

§ 7

Einfamilienhauszone E2

¹Die Zone E2 dient dem Wohnen und ist für Wohngebäude mit Einfamilienhauscharakter bestimmt. In der Regel gilt die offene Bauweise.

²Das Zusammenbauen von max. drei Einfamilienhäusern ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden. Das Übereinanderbauen von zwei Einfamilienhäusern ist zulässig, sofern die zonengemässen Höhen nicht überschritten werden.

³Läden bis 300 m² und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen.

⁴Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen.

§ 8

*Wohnzone
3-geschossig
W3*

¹Die Zone W3 ist für den Bau von Wohnhäusern bestimmt. Zugelassen sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser.

²Läden bis 300 m² und nicht störendes Gewerbe sind zugelassen.

³Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen.

⁴Grenzabstände dürfen weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

3.1.3 Mischzonen

§ 9

Kernzone K

¹Die Zone K ist für Wohngebäude, in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büro- und Praxisräumen, mässig störenden Gewerbebetrieben und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

In der Kernzone sind Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² pro Laden zulässig.

²Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten.

³Bestehen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe oder werden solche erstellt, kann für diese ein Zuschlag von 0.15 zur zonengemässen Ausnutzungsziffer beansprucht werden.

⁴Zusammenbauen von Gebäuden ist gestattet, sofern die architektonische Lösung befriedigt und solche Bauvorhaben nach gemeinsamen Plänen ausgeführt werden.

⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen. Bei gleichzeitiger Anwendung des obigen Absatzes 3 darf eine Gesamtausnutzungsziffer von 0.9 jedoch nicht überschritten werden.

⁶Für die Realisierung grösserer Bauvorhaben in der Kernzone, namentlich solcher, die Fragen der Ortsbildgestaltung, des Verkehrs oder der Schaffung von Fussgängerbereichen aufwerfen, kann der Gemeinderat Gestaltungspläne verlangen.

⁷In der Zone K dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

⁸Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

§ 10

*Zentrumszone ZZ,
Ziel, Zweck, zulässige
Nutzungen*

¹Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Ortszentrums nach städtebaulichen Grundsätzen.

Sie ist für gemischte Nutzungen mit Wohnen, mit Dienstleistungen wie Läden, Gaststätten, Büros und Praxen, für mässig störendes Gewerbe und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

In der Zentrumszone sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'500 m² Nettoladenfläche pro Standort¹ zulässig. Darüber hinausgehende Verkaufsnutzungen, jedoch bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort, können im Rahmen eines Sondernutzungsplans zugelassen werden. Der Standort wird aufgrund der Erschliessungssituation mit der Sondernutzungsplanung festgelegt.

Ausgeschlossene Nutzungen

²Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.

*Bahnhofareal,
Ziel, Zweck, Konzept*

³Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Bahnhofareal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht. An- und Umbauten auf der Parzelle 206 können ohne Vorliegen eines Gestaltungsplans bewilligt werden, sofern sie die künftige Entwicklung des Gebiets nicht tangieren.

*Zentrumszone, Gebäude-
gesamthöhe*

⁴Gestaltungspläne dürfen die max. zulässigen Gesamthöhen für Gebäude nicht überschreiten.

*Zentrumszone, Ge-
schosshöhen im EG*

⁵Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

Abstände

⁶Der Gemeinderat legt die Abstände in der Zentrumszone nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

¹ Standort: zusammenhängendes, über denselben Anschluss an eine Kantons-, Gemeinde- oder Sammelstrasse erschlossenes Gebiet (vgl. Richtplan S 3.1)

<i>Dachformen</i>	7Für Neubauten sind Flachdächer anderen Dachformen vorzuziehen. Ab einer trauf-, talseitigen Fassadenhöhe von über 10.50 m sind nur Flachdächer zulässig. In den Randbereichen der Zentrumszone zu den angrenzenden Zonen ist auf eine gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft zu achten. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen. Die Hälfte der begrüneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.
<i>Aussenraumgestaltung</i>	8Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche sind als Spielfläche zu gestalten. 910% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. 10Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Flächen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien können zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.
<i>Betriebs- und Gestaltungskonzept, städtebauliche Grundsätze</i>	11Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, erstellt der Gemeinderat in Absprache mit den kantonalen Fachstellen und unter Beizug von Fachleuten ein Betriebs- und Gestaltungskonzept.
<i>Lärmschutz</i>	12Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt der Bewohner dienen, ist nach dem Vorsorgeprinzip des Lärmschutzrechts der bestmögliche Lärmschutz mittels lärmarchitektonischer Massnahmen zu gewährleisten.
<i>Fachkommission</i>	13Die Projekte werden durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Fachkommission geprüft und begleitet. Sie setzt sich aus Architekten, Landschaftsplanern und Ortsplanern zusammen.
<i>Planung, Projektierung</i>	14Dem Gemeinderat sind Sondernutzungsplanungen und Bauprojekte vor Aufnahme der Arbeiten anzuzeigen. Dadurch ist es möglich, die Vorgaben des Konzeptes gemäss Abs. 11 frühzeitig in Gestaltungspläne, Arealüberbauungen und Bauprojekte einfließen zu lassen.
<i>Digitales städtebauliches Modell</i>	15Wesentliche Projekte sind inkl. Varianten im städtebaulichen Modell zu visualisieren. Der Gemeinderat stellt dieses Hilfsmittel als Grundlage zur Verfügung. Die Abgabe der Daten ist gebührenpflichtig.

Nachführung

¹⁶Der Gemeinderat ist für die Aktualisierung und Nachführung des digitalen Modells besorgt. Die Bauherrschaft hat dem Gemeinderat die dazu notwendigen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

§ 11

*Wohn- und Gewerbezone
WG*

¹Die Zone WG ist für die Erstellung von mässig störenden Gewerbebetrieben bestimmt. Wohngebäude sind zugelassen.

²Die Abstände zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen angemessen reduziert werden.

³Für reine Gewerbebauten gelten folgende minimalen Grenzabstände:

- innerhalb der Zone WG 4 m zuzüglich $\frac{1}{4}$ der 3 m übersteigenden Gesamthöhe,
- gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohngebäuden 6 m.

⁴Wo in dieser Zone Gewerbebauten erstellt werden, gilt § 13 Abs. 3 (Grünflächennachweis) sinngemäss.

⁵Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zugelassen, wobei die Erhöhung der Ausnützungsziffer nur für die Wohngebäude gilt.

⁶In der Zone WG dürfen die Grenzabstände weder aufgehoben noch reduziert werden. Ausgenommen davon ist die gleichzeitige Planung und Realisierung von zusammengebauten Baukörpern.

§ 12

Dorfzone D

¹Die Dorfzone ist bestimmt für landwirtschaftliche Bauten sowie für Wohnen, in Verbindung mit Landwirtschaft.

²Bezüglich der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bauten.

3.1.4 Industrie- und Gewerbebezonen

§ 13

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für Gewerbebauten sowie Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

²Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- 3 m, zuzüglich $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe des Gebäudes, mindestens aber 4 m
- gegenüber benachbarten Zonen mit Wohngebäuden mindestens 10 m
- gegenüber Grundstücken der Zone WG 4.50 m

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Gebäudeabstände:

- Die Abstände zwischen reinen Gewerbegebäuden auf dem gleichen Grundstück können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen angemessen reduziert werden.

³Die Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 2 ABauV muss mindestens 0,15 betragen.

⁴Soweit im Bauzonenplan nichts anderes vermerkt ist, gilt in der Gewerbezone die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14

Gewerbezone Ziegelmatte

¹Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

²Zur Optimierung der Siedlungsqualität ist bei den Baugesuchen auf lärmgerecht konzipierte Grundrisse zu achten. Nach Möglichkeit sind lärmempfindliche Räume, insbesondere in den Obergeschossen, die sich nur über zur Autobahn hin orientierte Fenster lüften lassen, zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind weiterführende Massnahmen vorzusehen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

³In einem Korridor von 35 m entlang des Römerwegs sind für Wohnräume (gemäss Art. 2, Abs. 6, lit. a LSV) im zweiten Obergeschoss keine Fenster in Richtung Autobahn zulässig, die geöffnet werden können.

§ 15

*Gewerbezone
Unterfeld*

¹Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

²In der Gewerbezone im Gebiet Unterfeld sind stark störende Betriebe sowie verkehrsintensive Nutzungen nicht zugelassen. Zugelassen sind Fabrikläden bis 500 m² Nettoladenfläche.

§ 16

*Gewerbezone
Hübelacher / Stägacher*

¹Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO).

²Für die Überbauung der Gewerbezone Hübelacher / Stägacher muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die in § 4 BNO festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Etappierung

³Die Bebauung des Areals hat kontinuierlich von Norden nach Süden zu erfolgen. Bei jeder Zwischenetappe muss die Überbauung eine genügende Abschirmwirkung für das hinterliegende Wohnquartier aufweisen bzw. gewährleisten.

*Lärmschutz
- Lärmschutzkonzept*

⁴Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 1 USG mittels einem auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept aufzuzeigen und mit entsprechenden Massnahmen und Vorschriften sicherzustellen. Bei der Bebauung des Gebiets ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse von Westen zu achten. Zudem sind die Bauten höhenmässig so zu staffeln, dass ein guter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen E1 und E2 erreicht wird.

Mit jeder Bauetappe ist der entsprechend notwendige bauliche Lärmschutz gemäss Konzept zu realisieren.

Nutzung

⁵Zugelassen sind Betriebe für Dienstleistungen und Fabrikläden bis 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Nicht zugelassen sind

- stark störendes Gewerbe
- verkehrsintensive Nutzungen
- Bauten die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden
- Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterialien im Freien

In der ersten Bautiefe entlang des Äusseren Hübelacherwegs ist entweder nur nicht störendes Gewerbe zulässig, oder lärmverursachende Räume sind wohnzonenabgewandt anzuordnen.

- Aussenraumgestaltung* 610% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die langfristige Sicherung und Pflege sind sicherzustellen (z.B. vertraglich). Freiflächen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu gestalten. Nach Möglichkeit ist bei der Aussenraumgestaltung das eingedolte Gewässer zu renaturieren. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.
Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.
- Hochspannungsleitung, Schutz vor nichtionisierender Strahlung* 7Im Bereich der Hochspannungsleitung, in dem die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der NISV² überschritten werden, sind keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der NISV (Wohnen, Betriebsräume, etc.) zugelassen.

8Die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV sind im Rahmen des Gestaltungsplanes nachzuweisen.
- Ausdolung Weiergraben* 9Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist die Ausdolung des Weiergrabens zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.
- § 17
- Industriezone und Gewerbezone Rüteli* 1Soweit nachfolgend nichts anders festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G (§ 13 BNO) bzw. Industriezone (§ 18 BNO).

2In der Industriezone und in der Gewerbezone „Rüteli“ beim Pilz, zwischen A1 und Kantonsstrasse K247 sind zusätzlich Fachmärkte zulässig. Zusammen genommen darf die Nettoladenfläche 10'000 m² nicht überschreiten.

3Die Parkplätze werden bewirtschaftet. Solange bei der etappenweisen Realisierung die Nettoladenfläche von 10'000 m² nicht erreicht wird, kann der Gemeinderat darauf verzichten.

4Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- § 18
- Industriezone* 1Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Verordnung, NISV), SR 814.710

²Betriebe, die durch Erzeugung von Rauch, Russ, lästigen Dünsten und Gerüchen usw. nahe liegende Wohnquartiere belästigen oder beeinträchtigen könnten, sind verboten.

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

⁴Bezüglich Ausscheidung von Grünflächen gilt § 13 Abs. 3 sinngemäss.

⁵Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Grenzabstand:

- bei Gebäuden bis zu 10 m Gesamthöhe mindestens 4 m
- bei Gebäuden von über 10 m Gesamthöhe 4 m zuzüglich 1/3 der Mehrhöhe

Fassadenhöhe:

- in der Regel nicht über 16 m
- über 16 m bis höchstens 25 m nur aufgrund eines Fachgutachtens, das die betriebliche Notwendigkeit aufzeigt.

Ausnützungsziffer:

- wird vom Gemeinderat unter Beachtung öffentlicher und nachbarlicher Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

⁶Negative Einflüsse auf den Wildtierkorridor westlich der Industriezone Neuland, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen während der Nacht, sind zu vermeiden.

3.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 19

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

²Bauweise, Fassaden- und Gesamthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Gebäude werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei Bauten, die an der Zonengrenze erstellt werden, sind mindestens die Abstandsvorschriften der Nachbarzone einzuhalten.

³In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die im Plan gekennzeichnet Empfindlichkeitsstufen.

3.1.6 Grünzonen

§ 20

Grünzone Gr

¹Die Grünzonen bezwecken den Landschafts- und Gewässerschutz oder dienen zur Gliederung von Siedlungsgebieten und als Erholungsgebiete. Sie sind von Bauten freizuhalten.

²In den Grünzonen sind Spazierwege, Erholungsanlagen usw. sowie Massnahmen zum ökologischen Ausgleich und Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzonen notwendig sind, zugelassen.

Grünzone Gränicherweg

³In der Grünzone „Gränicherweg“ sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, Tiefbauten und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung zugelassen. Der Waldabstand gemäss § 48 BauG bleibt vorbehalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 21

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, für die innere Aufstockung sowie für die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

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

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

*pro einzelne Anlage

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 22

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für 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 ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

§ 23

SPZ Unterholzstrasse

¹Die Spezialzone (SPZ) "Unterholzstrasse" ist für Bauten und Anlagen be- stimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Tierhaltung dienen.

²Die Bauvorschriften richten sich nach § 21.

³In der SPZ "Unterholzstrasse" gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Überlagerte Schutzzonen

3.3.1 Landschaftsschutzzone

§ 24

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Ein- schränkungen nach § 21 Abs. 1. Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgra- bungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutz- ziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebs- notwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Aus- gleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.4 Schutzobjekte

3.4.1 Naturobjekte

§ 25

Naturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und für den Naturhaushalt wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Die in den folgenden Paragraphen aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt:

§ 26

Hecken

¹ Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten und abschnittsweise zu pflegen.

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn ganze Teile der Hecke auf Stock gesetzt werden. 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 nicht vermindert werden.

§ 27

Hochstammbestand

Der im Kulturlandplan bezeichnete Hochstammobstbestand hat einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und ist deshalb zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde fördert Neuanpflanzungen und Ersatzpflanzungen sowie die Erhaltung, die Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte durch Beiträge an die Bewirtschafter.

§ 28

Aussichtspunkt

Vom Aussichtspunkt beim Hübel ist die Sicht auf das Aaretal freizuhalten.

§ 29

Einzelbaum

Der markante Einzelbaum ist von besonderem kulturellem Wert und darf nur ausnahmsweise und nur unter der Bedingung einer Ersatzpflanzung beseitigt werden. Der Baum ist artgerecht zu pflegen.

§ 30

Gewässer und Ufer, Uferschutzstreifen

¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

²Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung, Verwendung von Pflanzenschutz-, Unkrautvertilgungs- und Düngungsmitteln sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

³Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss Baugesetz sowie aufgrund besonderer Rechtsverhältnisse (wie Eisenbahngesetz usw.).

⁴Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.4.2 Kulturobjekte

§ 31

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang I der BNO aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz 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 Volumenschutz

²Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 33

Historische Verkehrswege 1 Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen, sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

2 Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

4 Definitionen³

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 34

Ausnützung Dach- / Attika- / Untergeschosse Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

§ 35

Ausnützung, Zuschläge Für Wintergärten sowie für freiwillige Aufwendungen für das behindertengerechte Bauen kann in allen Bauzonen ein Zuschlag zur Ausnützungsziffer von 10 % beansprucht werden. Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

4.1.2 Gewerbe

§ 36

Gewerbe 1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht mehr als mässig störend.

³ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Abstände⁴

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland⁵

§ 37

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

²Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Strassenabstand

§ 38

Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen ist lediglich der gemäss BauG vorgesehene Grenzabstand von 4 m einzuhalten, nicht aber der zonengemässe Grenzabstand.

4.2.3 Ungleiche Verteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Reduktion der Abstände

§ 39

Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen

¹Soweit in den einzelnen Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

²Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

³aufgehoben.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

⁴Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

⁴ Vertragliche Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. § 47 Abs. 2 BauG). Die Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Die Bauzone ist mit sämtlichen Bauteilen inkl. Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen usw.) einzuhalten. Pflanzungen, Einfriedungen vgl. §§ 88, 89 EG ZGB.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

5.1.1 Verkehrsanlagen, Benützung von Privateigentum

§ 40

*Benützung von
Privateigentum⁶*

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

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

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

§ 41

Benützung öffentl. Grund

¹Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen usw., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Auf den Verkehr ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sind zu treffen.

²Die Benützung ist gebührenpflichtig.

§ 42

*Brandruinen,
Baulücken*

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen längstens innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

²Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. Der Gemeinderat erlässt - wo nötig - die entsprechenden Weisungen.

⁶ Die Übernahme der Privatstrassen richtet sich nach § 37 BauG.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 43

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 44

Nachisolation

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 45

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 46

Raummasse

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: mind. 2.40 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche

Fenstergrössen

- Fensterfläche (Rohlichtmass): 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

*Nebenräume**b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

- Abstellraum pro Wohnung: ein Raum mit mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Nebenräumen

§ 47

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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**5.4.1 Velos, Kinderwagen**

§ 48

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

5.4.2 Spielplätze

§ 49

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.⁷

⁷ Siehe auch Spielraumberatung der Pro Juventute.

5.4.3 Container

§ 50

Containerstandplätze

Bei jedem Mehrfamilienhaus, d.h. in den Zonen W3, WG und K, sind genügend grosse Containerstandplätze vorzusehen. Entsprechende Unterlagen sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

5.4.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

§ 51

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

²Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 52

Ortsbildschutz

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1.2 Dachgestaltung

§ 52a

Dachgestaltung

¹Soweit in den Zonenvorschriften nichts anderes bestimmt ist, sind Tonnendächer sowie Mansardendächer zulässig.

²Diese gelten als Vollgeschosse.

6.1.3 Antennen

§ 52b

Antennenanlagen

¹Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

²Unter Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten als solche optisch wahrgenommen werden können.

³Antennen sind in erster Linie in den Gewerbezonnen, Industriezonen und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gem. Abs. 3 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁵In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder Antennen für die Quartiersversorgung gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

⁷In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind optisch wahrnehmbare Antennen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

6.1.4 Aussenraumgestaltung

§ 53

Aussenraumgestaltung

¹Das 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 Notwendige zu beschränken.

²Wer 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 in der Regel zu bepflanzen.

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.1.5 Materialablagerungen

§ 54

Materialablagerungen⁸

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Industrie- und Gewerbebezonen bewilligt werden.

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

⁸ Ausgediente Fahrzeuge siehe § 43 BauG

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 55

Einwirkungen

¹Jedermann ist 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

6.2.2 Lärmschutz⁹

§ 56

Lärmschutz, Vorsorgeprinzip

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.2.3 Entwässerung

§ 57

Versickern von Oberflächenwasser

¹Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

²Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

⁹ Gemäss den in § 46 BNO festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten für die verschiedenen Lärmarten die in der eidg. Lärmschutzverordnung LSV vorgeschriebenen Belastungsgrenzwerte.

6.2.4 Hochwasserschutz

§ 58

Hochwasserschutz

¹Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

²Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³Die 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.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 59

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

²Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und -objekte eine Landschaftskommission einsetzen.

§ 60

Schutz Naturobjekte

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturobjekte.

7.2 Gebühren

§ 61

Gebührenreglement

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 62

Inkrafttreten

Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Großen Rat in Kraft.

§ 63

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 10. April 1984 und alle Teilerlasse
- b) der Kulturlandplan vom 25. März 1994
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 5. Dezember 1996 und alle Teilerlasse

Anhang I

Verzeichnis der Kulturobjekte

Objekt Nr.	Schutzart	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
901	Substanzschutz	154	746	<i>Gasthaus „zum Rössli“ Hauptstrasse 48</i>
903	Substanzschutz	48	48	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 8</i>
905	Substanzschutz	93	430	<i>Speicher Gränicherweg 17</i>
906B	Substanzschutz	-	92	<i>Brunnen Haupt-/Schafisheimerstrasse</i>
906C	Substanzschutz	-	12	<i>Brunnen Oberdorfstrasse/Gränicherweg</i>
V1	Volumenschutz	45	49	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 10</i>
V2	Volumenschutz	46	53	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 3</i>
V3	Volumenschutz	44	50	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 12</i>
V4	Volumenschutz	42	52	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 5</i>
V5	Volumenschutz	43	51	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 14</i>
V6	Volumenschutz	77/36	31/1700	<i>Ehemaliges Bauernhaus Junkerngasse 16A/16B</i>
V7	Volumenschutz	23	399	<i>Ehemaliges Bauernhaus Alter Kirchweg 1</i>
V8	Volumenschutz	22	10	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 1</i>
V9	Volumenschutz	21	400	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 2</i>
V10	Volumenschutz	20	11	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 3</i>
V11	Volumenschutz	11	848	<i>Ehemaliges Bauernhaus Oberdorfstrasse 18</i>
-	Kulturobjekt	-	-	<i>Grenzstein im Wald an der Grenze zu Suhr</i>
AG 1130	Historischer Verkehrsweg	-	-	<i>Lotte</i>
AG 1114	Historischer Verkehrsweg	-	-	<i>Hohlgasse</i>
AG 1025	Historischer Verkehrsweg	-	-	<i>Ussere Ischlag</i>

Verzeichnis der Naturobjekte

Schutzart	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Ortslage
Naturobjekt	12	<i>Einzelbaum an der Junkerngasse</i>
Naturobjekt	72	<i>Hochstammbestand im Oberdorf</i>
Naturobjekt	439	<i>Hochstammbestand in der Heuelmüli (Grenze zu Schafisheim)</i>
Naturobjekt	div.	<i>Hecken diverse Orte</i>

Anhang II (Orientierungsinhalt)

Kommunale Reglemente

Nebst der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende kommunalen Reglemente zu beachten:

- ◆ Allgemeines Polizeireglement vom 15.1.2007
- ◆ Abwasserreglement vom 15. Juni 2007
- ◆ Wasserreglement vom 15. Juni 2007
- ◆ Elektrizitätsreglement vom 5. Dezember 1996
- ◆ Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom 5. Dezember 2003
- ◆ Reglement über die Finanzierung von Strassen vom 8. Dezember 2000
- ◆ Parkierungsreglement vom 7. Juni 1996
- ◆ Baugebührenreglement vom 20. November 2009

Überbauungs-, Erschliessungs-, und Gestaltungspläne mit Spezialvorschriften

Überbauungspläne / Erschliessungspläne

◆ Erschliessungsplan Bahnhofmatte	genehmigt am: 1984/1985
◆ Gässli	15.01.1985
◆ Birenacker (mit Teilzonenplanänderung)	30.06.1987
◆ Korbacker	30.06.1992
◆ Unterdorf (mit Teilzonenplanänderung)	30.06.1992
◆ Erschliessungsplan Unterfeld (mit Teilzonenplanänderung)	29.04.2009

Gestaltungspläne

◆ Juraweg/Revision 2004 (Juraweg 1)	genehmigt am: 28.09.2005
◆ Juraweg 2	24.05.2006

Stichwortverzeichnis

Ablagerung von Material	26
Abstand	
Allgemein	20
Gebäudeabstand	10, 11, 20
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
Grenzabstand allgemein	5, 11, 14
Grenzabstand gegenüber Kulturland	20
Grenzabstand Landwirtschaftszone	16
Strassenabstand	20
Abstellräume	23
Anlagen	
Allgemein	4, 24
Landwirtschaftliche	15, 16
Öffentlich	5, 7, 8, 14
Antennen	25
Antennenanlagen	25
Arbeitsräume	22
Arealüberbauung	6, 7
Arealüberbauungen	10
Attikageschoss	19
<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	29
Ausdolung Weiergraben	13
Ausnützung	
Ausnützungsziffer	11, 14, 19, 22
Ausnützungsziffer	5
Zuschlag	7, 19
Ausrichtung der Wohnungen	22
Aussenantennen	8
<i>Aussichtspunkt</i>	17
<i>Ausstattung</i>	
Abstellräume	23
Balkonflächen	23
<i>Containerstandplätze</i>	24
Gartenflächen	23
Keller	23
<i>Nebenräume</i>	23
Spielplätze	23
Terrassenflächen	23
Balkonflächen	23
Bau- und Nutzungsordnung	4, 29
Baubewilligung	
Verweigerung	25
<i>Baulücken</i>	21
Bauten	
Allgemein	4, 24
Gewerbe	10, 11, 13
Industrie	13
Landwirtschaftliche	10, 15, 16
Öffentlich	5, 7, 8, 14
Bauzonen	5
Begutachtung	22, 25
Behindertengerechtes Bauen	19
<i>Benützung von öffentlichem Grund</i>	21
Benützung von Privateigentum	21
<i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i>	23
Bienenhäuschen	16
Böschungen	26
<i>Brandruinen</i>	21
Brunnen	21
Büroräume	7, 8
<i>Containerstandplätze</i>	24
Dach	6, 9
Dachform	6, 9, 24
<i>Dachgeschoss</i>	19, 22
Dachgestaltung	25
Dachwasser	27
Dienstbarkeitsvertrag	20
Dorfzone	5, 10

Einfamilienhauszone E1	5, 6
Einfamilienhauszone E2	5, 6
Einfamilienhauszone Wannrain E1W	5, 6
<i>Einwirkungen</i>	
<i>Allgemein</i>	27
Schädliche	27
Übermässige	27
Einzelbäume	17
Elementarereignisse	21
Empfindlichkeitsstufen	5, 16, 27
<i>Energiesparmassnahmen</i>	22
Erholung	
Erholungsanlagen	15
Spazierwege	15
Fachleute	22, 28
Fassadenhöhe	5, 9
Fensterfläche	22
Feuchtigkeitsisolation	22
Foundation	22
Gartenbau	15
Gartenflächen	23
Gaststätten	7, 8
Gebäude	
Gewerbe	11
Gebäudeabstand	11, 20
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
Gebäudelänge	5
<i>Gebührenreglement</i>	28
Geltungsbereich	4
Gesamthöhe	5, 14
Gestaltungsplan	4, 12
<i>Gewässer und Ufer</i>	18
Gewerbe	
Gewerbebauten	10, 11
Gewerbegebäude	11
Gewerbezone	5, 11
Mässig störend	7, 8, 10, 19
Nicht störend	12, 19
Grünflächennachweis	10
Grünflächenziffer	11
Grünzone	5, 15
Grünzone Gränicherweg	5, 15
<i>Hecken</i>	17
Pflagemassnahmen	17
Hochstammbestand	17
<i>Hochwasserschutz</i>	28
Industriezone	5, 13
<i>Inkrafttreten</i>	29
Kabelverteilkasten	21
Keller	23
Kernzone	5, 7, 8, 24
Kinderwagen	23
Kommissionen	28
Konstruktion	22
<i>Kulturobjekte</i>	18
Läden	7, 8, 19
Landschaft	
Landschaftsschutz	15, 16
Landschaftsschutzzone	16
<i>Landwirtschaft</i>	
<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	15
<i>Landwirtschaftszone</i>	15, 16
Spezialzone Unterholzstrasse	16
<i>Lärm</i>	
Lärmarchitektur	9, 27
<i>Lärmschutz</i>	9, 27
Mansardendach	25
Massnahmen	
Allgemein	22
Hochspannungsleitung	13
Lärmschutz	9, 11

Materialablagerungen	26
<i>Naturobjekte</i>	
<i>Vollzug Schutz</i>	28
<i>Naturobjekte</i>	17
<i>Nebenräume</i>	23
<i>Oberflächenwasser</i>	27
Oeffentlich	
Bauten und Anlagen	7, 8, 14
<i>Benützung von öffentlichem Grund</i>	21
Eigentum	21
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	14
Öffentlich	
Bauten und Anlagen	14
<i>Ortsbildschutz</i>	
<i>Allgemein</i>	24
Zusätzliche Unterlagen	25
Personenunterstände	21
Praxisräume	7, 8
<i>Raummasse</i>	22
Schallschutz	23
Schlafräume	22
Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	16
<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	24
<i>Sondernutzungsplan</i>	4
Spazierwege	15
Spezialzone Unterholzstrasse	16
Spielplätze	23
Strassen	
Gemeindestrassen	20
Privatstrassen	20
Spazierwege	15
Strassenbenennung	21
Strassennummerierung	21
Stützmauern	26
Terrainveränderungen	16, 26
Terrassenflächen	23
Tonnendach	25
<i>Uebergeordnetes Recht</i>	4
<i>Ufer</i>	18
<i>Uferschutzstreifen</i>	18
<i>Umgebungsgestaltung</i>	
<i>Allgemein</i>	9, 13, 26
Böschungen	26
Stützmauern	26
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	20
<i>Untergeschoss</i>	19
Velos	23
<i>Versickerung von Oberflächenwasser</i>	27
Verweigerung der Baubewilligung	25
Vollgeschoss	5, 22
Vorschriften (technische)	
Allgemein	22
Feuchtigkeitsisolation	22
Foundation	22
Konstruktion	22
Wärmeschutz	23
Wohn- und Gewerbezone WG	5, 10, 24
Wohnhygiene	
Ausrichtung der Wohnungen	22
Fensterfläche	22
<i>Raummasse</i>	22
Wohnräume	22
Wohnzone 3-geschossig W3	5, 7, 24
<i>Zentrumszone</i>	8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5, 14
Zusammenbauen	6, 7
Zusätzliche Unterlagen	25
Zuständigkeit	28