

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 12. November bis 11. Dezember 2018

Vorprüfungsbericht vom: 5. Mai 2021

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

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am:

10. Juni 2022

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat am: 21. Dezember 2022

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 Gestaltungsplanpflicht.....	6
2.3 Weitere Planungsinstrumente.....	7
§ 5 Weitere Planungsinstrumente.....	7
2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	7
§ 6 Zentrumsentwicklung.....	7
3. Zonenvorschriften.....	9
3.1 Bauzonen.....	9
§ 7 Bauzonen.....	9
§ 8 Dorfkernzone D1 (Veltheim).....	10
§ 9 Dorfkernzone D2 (Au).....	11
§ 10 Wohnzone MF und W2.....	12
§ 11 Wohn- und Arbeitszone.....	12
§ 12 Arbeitszone.....	12
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	13
§ 14 Grünzone.....	13
3.2 Landwirtschaftszone.....	14
§ 15 Landwirtschaftszone.....	14
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone.....	14
§ 17 Speziallandwirtschaftszone Aubünte.....	14
3.3 Schutzzonen.....	15
§ 18 Naturschutzzone im Kulturland.....	15
§ 19 Naturschutzzone Wald.....	16
3.4 Überlagerte Schutzzonen.....	17
§ 20 Umgebungsschutzzone.....	17
§ 21 Landschaftsschutzzone.....	18
§ 22 Auenschutzpark.....	18
3.5 Gewässerraum.....	19
§ 23 Uferschutzzone Dorfbach.....	19

§ 24	Uferschutzzone Aare	19
§ 25	Gewässerraumzone	20
§ 26	Abstand für Bauten und Anlagen	20
3.6	Schutzobjekte.....	21
§ 27	Naturobjekte.....	21
§ 28	Gebäude mit Substanzschutz	22
§ 29	Kulturobjekte	22
§ 30	Wiederherstellungspflicht	22
3.7	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	23
§ 31	Spezialzone «Rain»	23
§ 32	Schlosszone Wildenstein	23
§ 33	Materialabbauzone Jakobsberg-Steinbitz-Untereg-Obereg	24
§ 34	Materialabbauzone Bäumergrube	24
3.8	Gefahren und Überflutungszonen	24
§ 35	Freihaltegebiet Hochwasser.....	24
§ 36	Hochwassergefahrenzone	26
4.	Baubegriffe und Messweisen.....	27
4.1	Nutzungsdichte	27
§ 37	Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen	27
§ 38	Nutzungsbonus	27
4.2	Abstände.....	27
§ 39	Abstand gegenüber dem Kulturland.....	27
§ 40	Stützmauern, Böschungen.....	27
§ 41	Parkfelder.....	28
§ 42	Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken	28
§ 43	Stützmauern.....	28
4.3	Arealüberbauung.....	29
§ 44	Arealüberbauung	29
5.	Bauvorschriften.....	30
5.1	Baureife und Erschliessung	30
§ 45	Privatstrassen	30
§ 46	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	30
5.2	Technische Vorschriften.....	30
§ 47	Allgemeine Anforderungen.....	30
5.3	Wohnhygiene	30
§ 48	Ausrichtung der Wohnungen.....	30
§ 49	Garten, Terrassen-, Balkonflächen	31

§ 50	Balkone	31
§ 51	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	31
5.4	Ausstattung	31
§ 52	Anordnung der Parkplätze	31
§ 53	Velos, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	31
§ 54	Spielplätze	31
6.	Schutzvorschriften.....	33
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege.....	33
§ 55	Allgemeine Anforderungen.....	33
§ 56	Dachgestaltung	33
§ 57	Aussenraumgestaltung	34
§ 58	Ruinen, Baulücken.....	34
6.2	Umweltschutz.....	35
§ 59	Einwirkungen	35
7.	Vollzug und Verfahren	36
7.1	Zuständigkeit.....	36
§ 60	Zuständigkeit.....	36
7.2	Gebühren	36
§ 61	Gebührenreglement	36
7.3	Vollzugsrichtlinien	36
§ 62	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	36
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	37
8.1	Übergangsbestimmung	37
§ 63	Übergangsbestimmung.....	37
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	37
§ 64	Aufhebung bisherigen Rechts	37
9.	Anhang.....	38
	<i>Anhang I Skizze zu § 8 Abs. 6 Dorfkernzone D1 (Veltheim).....</i>	<i>38</i>
	<i>Anhang II Liste der Schutzobjekte</i>	<i>39</i>

1. Geltungsbereich

§ 1

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

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

***Übergeordnetes
Recht***

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Für die nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten folgende Planungsgrundsätze:

- Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen
- Sicherstellung von attraktiven und bedarfsgerechten Aussenräumen / Freiräumen
- Förderung des Ortskerns von Veltheim hinsichtlich schützenswerter Ortsbild und Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten entlang der Oberdorfstrasse
- Erhalt des Landschaftsraumes als attraktiver Erholungsraum, Schutz der wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete sowie Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die Forst- und Landwirtschaft
- Förderung des Ausbaus der Rad- und Fusswegverbindungen

2.2 Sondernutzungspläne

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Mit dem Gestaltungsplan soll eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine gesamtheitlich geplante Überbauung sichergestellt werden. Im Weiteren gelten folgende Zielsetzungen:

- a) Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und angemessenen Freiraumgestaltung
- b) Die Bauten und Anlagen haben sich typologisch und gestalterisch gut in das gewachsene Ortsbild und die Topografie einzupassen.

³ Der Gemeinderat kann auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die gesamtheitlich geplante Überbauung und die haushälterische Nutzung des Bodens mit den entsprechenden Zielsetzungen gemäss Abs. 2 nachgewiesen und sichergestellt werden kann.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

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

Weitere Planungsinstrumente

² Das Räumliche Gesamtkonzept zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es beruht auf dem Leitbild der Gemeinde und enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum sowie Energie.

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.

⁴ Für den Bereich der überlagerten Zone «Zentrumsentwicklung» wird der Gemeinderat einen Entwicklungsrichtplan erarbeiten, der die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets im Sinne eines behördenverbindlichen Konzepts aufzeigt.

2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

§ 6

¹ Die Zone Zentrumsentwicklung ist der Grundnutzungszone überlagert. Für Nutzungsänderungen und -anpassungen an Liegenschaften und deren Umgebung gelten die nachfolgenden Zielsetzungen und Festlegungen:

Zentrumsentwicklung

- Erhalt und Verstärkung der Dorfzentrumsfunktion von Veltheim und Au durch Sicherung der bestehenden Dienstleistungen und weiteren publikumsorientierten Nutzungen insbesondere im ersten Vollgeschoss entlang der Kantonsstrassen
- Städtebauliche Aufwertung der Aussenräume mittels Strassenraumgestaltung
- Sicherstellung der Erschliessung der zweiten Bautiefe westlich der Oberdorfstrasse

- Gewährleistung der Verkehrserschliessung und sichere Zugänglichkeit sowie Querungen zu den angrenzenden Nutzungen
- Sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzonen	Signatur	max. Vollgeschosse	max. Ausnutzungsziffer	max. Fassadenhöhe traufseitig und für Seitenfassaden 1)	max. Gesamthöhe 2)	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				[m]	[m]	[m]	[m]		
Dorfkernzone 1 (Veltheim)	D1	2	0.60 x	8.00 x	12.50 x	4.00 x	-	III	§ 8
Dorfkernzone 2 (Au)	D2	2	0.60 x	8.00 x	12.50 x	4.00 x	-	III	§ 9
Wohnzone Mehrfamilienhäuser	MF	2	0.65	8.00	12.00	4.00	6.00	II	§ 10
Wohnzone 2	W2	2	0.50	7.50	11.50	4.00	6.00	II	§ 10
Wohn- und Arbeitszone	WA	2	0.60	8.00	12.50	4.00	6.00	III	§ 11
Arbeitszone	A	-	-	-	15.00 12.00 3)	4.00	-	IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	o	o	o	o	o	o	II	§ 13
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	§ 14

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 0.5 m
- Für Grundstücke mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0 m

3) reduzierte Gesamthöhe gemäss markiertem Bereich im Bauzonenplan: Die reduzierte Gesamthöhe muss nicht eingehalten werden, wenn die erfolgte Höhenverlegung oder Teilverkabelung der Stromleitungen eine Gesamthöhe bis 15.00 m ermöglicht

² Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit «x» bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WA und D dürfen

gewerblich genutzte erste Vollgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.0 m statt 3.2 m aufweisen. Die definierten Fassaden- oder Gesamthöhen erhöhen sich um das Mehrmass.

§ 8

Dorfkernzone D1 (Veltheim)

¹ Die Dorfkernezone D1 dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns von Veltheim. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurationsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein neutrales Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfkernezone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

⁶ Dachaufbauten sind in § 56 geregelt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.20 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang). Der Dachvorsprung der Dachaufbauten muss mindestens 10 cm betragen. Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0.70 m² (Rohlichtmass) sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

⁷ Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Balkone sind als Lauben in Holzkonstruktion auszuführen. Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.

⁸ Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.

⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

¹⁰ Der Gemeinderat stellt die fachliche Beratung bei geplanten substanziellen Baueingriffen sicher. Er kann dazu eine externe Beratung auf Kosten der Bauherrschaft beziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

¹¹ Gestützt auf ein neutrales Fachgutachten kann der Gemeinderat beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

§ 9

¹ Die Dorfkernzone D2 dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Ortskerns von Au. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurationsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

***Dorfkernzone D2
(Au)***

² Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.

³ Der Gemeinderat kann eine fachliche Beratung insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen sicherstellen. Er kann dazu eine externe Beratung auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

⁴ Gestützt auf ein neutrales Fachgutachten kann der Gemeinderat beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.

§ 10

Wohnzone MF und W2

¹ Die Wohnzonen MF und W2 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

³ In der Wohnzone W2 muss die Dachneigung mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen, ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

§ 11

Wohn- und Arbeitszone

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurationsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 12

Arbeitszone

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m² sind zulässig. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden allfällige betriebsnotwendige Erweiterungen für bestehend ansässige Betriebe.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Energienutzung genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 13

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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 Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 14

¹ Die Grünzone GR dient der Siedlungsdurchgrünung und Erholung (Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen).

Grünzone

² Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher 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 Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 15

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 16

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.

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 dem im Kulturlandplan bezeichneten Bereich «Bauvorschriften Dorfkernzone D1» gelten für Bauten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone D1 (§ 8).

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Speziallandwirtschaftszone Aubunte

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

² In der Speziallandwirtschaftszone Aubünte sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 16.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 18

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

**Naturschutzzone
im Kulturland**

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 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 ausgeschieden:

Flurname	Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Bogenrain	Ruderalstandort	Hellgrün	Pionierstandort	Regelmässige Entbuschung der Fläche zur Offenhaltung und Erhaltung einer lichten Vegetation Bekämpfung von invasiven Neophyten Gemäss dem speziellen Nutzungs- und Rekultivierungskonzept vom Dez. 1988

§ 19

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Laubhölzer 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:

Flurname	Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen / Nutzungseinschränkungen
Wildenstein	Altholzinseln	Prozessschutz (P)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung Periodische Waldrandpflege im Einverständnis Kt. Aargau / Abt. Wald erlaubt
Schachen, Cholholz-Firsthölzli, Erli	Naturwaldgemässe Bestockung	Naturwaldgemässe Bestockung (N)	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen Eichen erhalten und fördern
Eggematt, Müsenegg	Nass- Feuchtstandort	Lebensraum für Amphibien (W)	Periodische Auslichtung Erforderliche Unterhaltsarbeiten sind auf die Monate Oktober bis Dezember zu beschränken
Aspalter	Eichenwald-Reservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald (E)	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandes Verjüngung mit Eichen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

¹ Die Umgebungsschutzzone bezweckt die Sicherstellung der Einpassung von Bauten und Anlagen im ortsbildprägenden Übergangsbereich zur Dorfkerzone D1.

Umgebungsschutzzone

² Die Bauten müssen sich in Bezug auf Ausmass, Stellung, Gliederung der Baumasse, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Materialien und Farbwahl so ins Ortsbild einpassen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Umgebungsgestaltung, Freiräume sind bei der guten Gesamtwirkung ebenfalls zu berücksichtigen.

³ Der Gemeinderat kann Abweichungen unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen bezüglich der Grenzabstände, Fassaden- und Gesamthöhe vorschreiben oder gestatten.

**Landschafts-
schutzzone****§ 21**

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 der Landwirtschaftszone. Von den in Absatz 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ 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 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

⁵ Betriebsnotwendige Witterungsschutzanlagen, Futterraufen und Tränke Anlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten, die der Beweidung dienen, sind bewilligungsfrei zulässig.

§ 22**Auenschutzpark**

¹ Die Schutzzone Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der autotypischen Pflanzen- und Tierwelt, ihrer ökologischen Voraussetzungen und der extensiven Erholung.

² Durch die Lenkung der verschiedenen Nutzungen und durch Gestaltungsmassnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.

³ Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Erholung sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen.

⁴ Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen. Terrainveränderungen für Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden.

3.5 Gewässerraum

§ 23

¹ Die Uferschutzzone dient dem Schutz des Dorfbaches seines Uferbereiches samt Vegetation und der Gliederung des Baugebietes. Die Bepflanzung mit Ufergehölzen ist anzustreben, bestehende Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

***Uferschutzzone
Dorfbach***

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet.

³ Im Weiteren gelten für Bauten, Anlagen und Nutzungen die Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere Art. 41c GSchV.

§ 24

¹ Die Uferschutzzone der Aare dient dem Schutz des Gewässers und seines Uferbereiches samt Vegetation.

***Uferschutzzone
Aare***

² Die Uferschutzzone umfasst den Verlandungsbereich, die Ufergehölze im Aareprofil, den Staudamm, den Hinterwasserkanal sowie die angrenzenden Waldbestände.

³ Im Verlandungsbereich der Aare soll die natürliche Entwicklung möglichst ungestört verlaufen. Vorbehalten bleiben die notwendigen Unterhaltsmassnahmen durch die NOK gemäss der Konzession.

⁴ Der Unterhalt der Staudämme und des Hinterwasserkanals beschränkt sich auf die extensive Nutzung der Dammböschungen sowie die periodische Durchforstung oder Auslichtung der Ufergehölze. Der Dammweg ist belagsfrei zu halten.

⁵ Die Waldbestände an der Aare sind nach den Angaben des Kreisforstamtes in einen naturnahen Zustand (Auenwald) umzubauen.

⁶ Im Weiteren gelten für Bauten, Anlagen und Nutzungen die Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere Art. 41c GSchV.

§ 25

Gewässerraumzone

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

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ 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.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 26.

§ 26

Abstand für Bauten und Anlagen

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

3.6 Schutzobjekte

§ 27

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten **Naturobjekte** sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegmassnahmen / Nutzungseinschränkungen
Hecken und Feldgehölze	dunkelgrüne Signatur, gepunktet	Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein / Vernetzungselement einheimisches Artenreichtum vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	Struktur erhalten fachgerechte Pflege alternierend zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen abgehende Hecken sind zu ersetzen
Geschützter Waldrand	Linie mit hellgrünen Dreiecken		Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten, (periodisch pflegen) falls kein Bewirtschaftungsweg oder kein Gewässer den Waldrand begrenzt, darf der vorgelagerte Krautsaum von 3m Breite nur extensiv bewirtschaftet werden (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Hochstamm-Obstgarten	grün schraffierte Fläche	Strukturierung der Landschaft / Kulturland Windschutz	abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbaum / Baumgruppe	grüner Punkt	siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer freistehender Baum / Baumgruppe: bei Abgang ersetzen
Aussichtspunkt	Symbol (Dreieck)	Aussicht freihalten	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Weiherr	blauer Punkt	Laichgebiet, Brutbiotop	Artenreichtum erhalten kein Fischen kein Einfang und Aussetzen von Tieren Besonnte Wasserstellen erhalten bzw. erweitern Wasserzufluss sicherstellen

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegmassnahmen / Nutzungseinschränkungen
Fledermauskolonie	brauner Punkt	Schutz der Kolonie	<p>Erhalten der Sommerquartiere</p> <p>Kein Einfangen, Töten bzw. Verletzen der Tiere</p> <p>Keine Störungen, wie Renovations- oder grössere Putzarbeiten in der Zeit von Mitte April bis Mitte September im Dachstock und Turm durchführen</p> <p>weiter siehe NHV Art. 20 Artenschutz</p> <p>Massnahmen werden durch den Fledermausbeauftragten des Kantons Aargau angeordnet</p>

Gebäude mit Substanzschutz

§ 28

¹ Die im Bauzonenplan rot 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, etc.), 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.

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

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Kulturobjekte

§ 29

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

Wiederherstellungspflicht

§ 30

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

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

¹ Die Spezialzone Rain ist bestimmt für bodenabhängige und bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion sowie Verwertung von und Handel mit landwirtschaftlichen Produkten innerhalb der bestehenden Kubaturen. Eine Erweiterung der bestehenden Gebäudekubaturen sowie zusätzliche Neubauten sind nicht erlaubt. Neue Wohnungen sind nur erlaubt, sofern sie betriebsnotwendig sind.

**Spezialzone
«Rain»**

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 32

¹ Die Schlosszone Wildenstein dient der umfassenden Erhaltung und dem massvollen Umbau der schützenswerten, kulturgeschichtlich bedeutsamen Schlossanlage an der landschaftlich besonderen Lage. Sie bezweckt die Entwicklung des Areals zu einem Ort der Begegnung und der Kultur, welcher vorwiegend für die Allgemeinheit zugänglich ist, umgesetzt durch die Nutzung der historischen Gebäude und durch gartendenkmalpflegerisch sorgfältig gestaltete Aussenräume.

**Schlosszone Wil-
denstein**

² Die «Schlosszone» ist in erster Linie als Museum und für kulturelle Veranstaltungen zu nutzen. Weitere Nutzungen wie Gastronomie, Tagungen und Seminare usw. können nur soweit bewilligt werden, als diese dem Zweck der Schlosszone entsprechen und die Anliegen des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigen. Kulturgeschichtlich begründbarer Wohnraum kann im untergeordneten Mass von maximal 300 m² Geschossfläche bewilligt werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärm-schutzverordnung.

³ Solange auf der Parzelle Nr. 627 ein Landwirtschaftsbetrieb mit Tierhaltung besteht, darf der im Kulturlandplan mit einer gelben Schraffur versehene Freiraum zwischen Schlossweg und Schlossmauer nicht für geruchsempfindliche Nutzungen mit längerem Aufenthalt im Freien genutzt werden. Zulässig ist in diesem Bereich jedoch die Durchführung von Apéros und dergleichen bis zu einer maximalen Dauer von 4 Stunden. Weiter zulässig ist in gelegentlichen Einzelfällen (max. 20 Anlässe pro Jahr) die witterungsgeschützte Verköstigung von Gästen bis zu einer maximalen Dauer von 8 Stunden pro

Anlass in dafür errichteten Zelten oder dergleichen. Die Zeiten für die Vorbereitungsarbeiten und das Abräumen der Einrichtungen werden nicht angerechnet.

⁴ Das Areal der «Schlosszone Parkierungsanlage» darf ausschliesslich für die Parkierung der Besucher der Schlossanlage Wildenstein genutzt werden. Die Parkierungsanlage ist mittels standortheimischen Hecken sorgfältig in die Landschaftskammer einzugliedern und mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Parkfelder 0.50 m. Grössere Veranstaltungen (Anlässe mit einem Parkfelderbedarf über dem Parkfelderangebot der Schlosszone) setzen ein Mobilitätskonzept / Betriebskonzept voraus, welches vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Dieses hat aufzuzeigen, wie die Gesamtmobilität möglichst umwelt- und lagegerecht umgesetzt werden kann (z.B. Parkierungskonzept, Shuttle-Dienst, öV-Nutzung).

⁵ Innerhalb der «Schlosszone» sind maximal 3 Parkfelder für die Wohnnutzung im Schloss zugelassen. Im Übrigen ist die «Schlosszone» motorfahrzeugfrei (vorbehältlich Anlieferung).

§ 33

Materialabbauzone Jakobsberg-Steinbitz-Unteregg-Oberegg

¹ Die Bestimmungen innerhalb des Perimeters «Abbaugelände» sind der Teilnutzungsplanung «Abbaugelände» beschlossen am 22. Januar 2020 zu entnehmen.

§ 34

Materialabbauzone Bäumergrube

¹ Die Materialabbauzone Bäumergrube dient der Gemeinde Veltheim zur Entnahme von Jurakies. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.8 Gefahren und Überflutungszonen

§ 35

Freihaltegebiet Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb des Gefahrenhinweisgebiets gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002¹.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe

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

Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 36

Hochwassergefahrenezone

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

² In der Hochwassergefahrenezone 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 Wer in einer Hochwassergefahrenezone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁵ 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

§ 37

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

Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen

§ 38

¹ Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

Nutzungsbonus

² Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 5 % der aGF. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.2 Abstände

§ 39

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

Abstand gegenüber dem Kulturland

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 40

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.50 m haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

Stützmauern, Böschungen

² Böschungen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen

der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

§ 41

Parkfelder

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

§ 42

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

¹ Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen -vorbehältlich privatrechtlicher Vereinbarungen- bis zu einer Höhe von 1.50 m an die Grenze gesetzt werden. Höhere Einfriedigungen sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

² Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

³ Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

§ 43

Stützmauern

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen.

4.3 Arealüberbauung

§ 44

¹ Arealüberbauung sind in den Zonen WA, MF und W2 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche aGSF) und die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) sind wie folgt festgelegt:

Arealüberbauung

Zone	WA	MF	W2
Minimale aGSF	4000 m ²	4000 m ²	2000 m ²
Maximal AZ	0.7	0.75	0.6

² Bei einer optimalen Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild kann der Gemeinderat ein zusätzliches Geschoss zulassen.

³ Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch andere, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 45

Privatstrassen

¹ Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen den gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Abstände, Sichtzonen) bzw. den VSS-Normen entsprechen.

§ 46

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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

5.2 Technische Vorschriften

§ 47

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.3 Wohnhygiene

§ 48

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.

§ 49

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Garten, Terrassen-, Balkonflächen

§ 50

¹ Die Mindestdiefe der Balkone hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

Balkone

² Die Empfehlungen der entsprechenden SIA-Norm sind einzuhalten.

§ 51

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.4 Ausstattung**§ 52**

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Anordnung der Parkplätze

² Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Bestimmung gestatten. Es darf kein Wasser auf die Strasse fliessen.

§ 53

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kinderverlos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

Velos, Kinderwagen, Mobilitätshilfen

§ 54

¹ Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m² pro Spielplatz. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen

Spielplätze

über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 55

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

Allgemeine Anforderungen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine unabhängige Fachperson als Gutachter beauftragen;
- 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.

² Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 56

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

Dachgestaltung

² Bei einwandfreier architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten und -einschnitte mit Ausnahme in der Dorfkernzone DI auf max. 2/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dachaufbauten und -einschnitte in der Dorfkernzone DI sind auf max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt.

³ Flach- und Pultdächer sind - ausgenommen in der Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei Klein- und Anbauten - nicht gestattet.

Aussenraumgestaltung**§ 57**

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 Notwendige 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 in der Regel zu bepflanzen.

³ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁴ Bei Neuanpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden.

⁵ Die Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch in Form eines Umgebungsplans auszuweisen (inkl. Bepflanzung und Materialisierung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung; sie sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 58**Ruinen, Baulücken**

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

§ 59

¹ Jedermann 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.

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 Eigentümer 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.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 60

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.

7.2 Gebühren

§ 61

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 62

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 63

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

Übergangsbestimmung

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 64

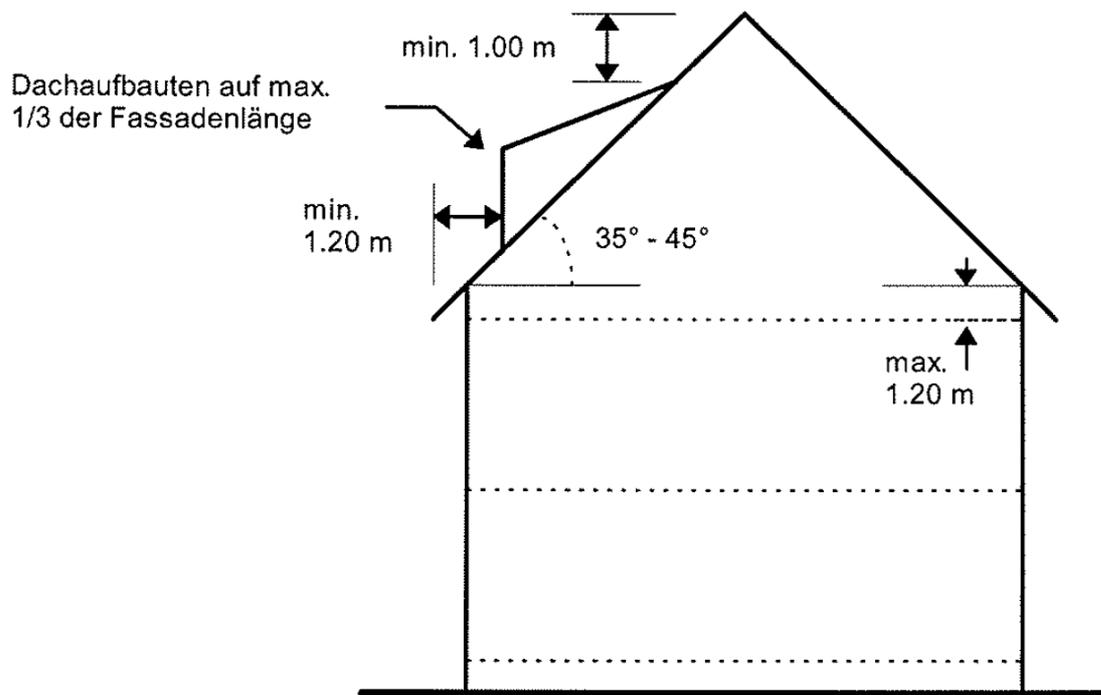
¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Bau- und Nutzungsordnung vom 29.11.1996 / 28.10.1997
- b) Bauzonenplan vom 8.3.1991 / 5.1.1993
- c) Kulturlandplan vom 8.3.1991 / 5.1.1993
- d) Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderungen vom 29.11.1996 / 28.10.1997
- e) Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan vom 24.11.2000 / 28.3.2001
- f) Teiländerung 2004 Bauzonen- und Kulturlandplan 3.6.2005 / 23.11.2005
- g) Teiländerung 2008 Bauzonen- und Kulturlandplan 26.11.2010 / 2.11.2011
- h) Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung vom 24.11.2000 / 28.3.2001
- i) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Materialabbauzone Bäume vom 25.11.2011 / 13.6.2012
- j) Teiländerung «Schlosszone Wildenstein» und «Spezialzone Rain» vom 7.6.19 / 4.12.2019

Aufhebung bisherigen Rechts

9. Anhang

Anhang I Skizze zu § 8 Abs. 6 Dorfkernzone D1 (Veltheim)



Anhang II Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Inventar- Nummer	Signatur (Kurzinventar)	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Parzellen- nummer
001	VEL001	Schloss Wildenstein mit Nebengebäuden (14. Jh.)	Schloss Wildenstein	629
002	VEL002	Reformierte Pfarrkirche (1760)	Kirchweg	70
003	VEL003	Pfaffenhaus	Oberdorfstrasse 9	213
004	VEL004	Pfaffenhaus (1648)	Stalden 1	212
005	VEL005	Schlossscheune Wildenstein (1762)	Schloss Wildenstein	627

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 28 BNO

Inventar- Nummer	Signatur (Bauinventar)	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Parzellen- nummer
902	VEL902	Altes Schulhaus (1868)	Wildeggerstrasse 1	329
903	VEL903	Wohnhaus mit Scheune (1641/um 1820)	Oberdorfstrasse 1	218
904	VEL904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1837)	Wildeggerstrasse 2	238
905	VEL905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1849)	Wildeggerstrasse 6	240
906	VEL906	Restaurant «Hirschen», (um 1820)	Oberdorfstrasse 14	269
907	VEL907	Mühle (1770/1807)	Pfalzstrasse 34	292
909	VEL909	Trotte (1723)	Oberdorfstrasse	271
912	VEL912	Gasthaus «Bären» (1757)	Oberdorfstrasse 2	282
913	VEL913	Bäuerlicher Vielzweckbau (1845)	Schlossweg 1	495
915	VEL915	Wohnhaus mit Scheune (17. Jh.)	Pfalzstrasse 20	286
916	VEL916	Wohnhaus mit Scheune, Doppelbauernhaus (17./18. Jh.)	Pfalzstrasse 8, 6	309, 310
917	VEL917	Wohnhaus mit Scheune (17./18. Jh.)	Oberdorfstrasse 27	194
919	VEL919	Bäuerlicher Vielzweckbau (1795)	Erlibachweg 2	216
920	VEL920	Bäuerlicher Vielzweckbau (1836)	Oberdorfstrasse 29	191
921	VEL921	Kleinbauernhaus (1841)	Esterhalde 1	186
923	VEL923	Chalet-Wohnhaus (1899)	Wildeggerstrasse 25	344

B2 Kulturobjekte gemäss § 29 BNO

Inventar- Nummer	Signatur (Kurzinventar)	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Parzellen- nummer
911	VEL911	Bärenbrunnen (1680)	Dorfplatz	221
1	1.201	Torbogen	Schlossweg 35 / 37	507
2	1.108	Brunnen	Hohlgasse	627
3	1.111	Brunnen	Wegabzweigung Rain	618
4	-	Wappenstein Westseite1795 (integriert in Brüstung)	Schlossweg, Brücke südl. Schloss	861
5	-	Wappenstein Ostseite (integriert in Brüstung)	Schlossweg, Brücke südl. Schloss	861

B3 Naturobjekte gemäss § 27 BNO

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

Nr.NP	Objekttyp	Flurname	BZP/ KLP	Inventar-Nr.*
1	Hecke / Feldgehölze	Hohlgass	BZP	
2	Hecke / Feldgehölze	Erlibach	BZP	
3	Hecke / Feldgehölze	Erlibach	BZP	
5	Hecke / Feldgehölze	Matterisch	KLP	1.02
6	Hecke / Feldgehölze	Möösli	KLP	1.07
8	Hecke / Feldgehölze	Moos	KLP	-
9	Hecke / Feldgehölze	Moos	KLP	1.23
10	Hecke / Feldgehölze	Moos	KLP	1.23
11	Hecke / Feldgehölze	Moos	KLP	1.23
12	Hecke / Feldgehölze	Moos	KLP	1.23
13	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	-
14	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	-
15	Hecke / Feldgehölze	Hohlgass	KLP	1.16
16	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	1.10
17	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	1.10
18	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	1.10
19	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	1.10

Nr.NP	Objekttyp	Flurname	BZP/ KLP	Inventar-Nr.*
20	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	1.10
21	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	1.10
22	Hecke / Feldgehölze	Hädermatt	KLP	V8
24	Hecke / Feldgehölze	Gislimatt	KLP	-
25	Hecke / Feldgehölze	Veltheimerberg	KLP	1.14
26	Hecke / Feldgehölze	Hoorschwerzi	KLP	1.13
27	Hecke / Feldgehölze	Wihalde	KLP	-
28	Hecke / Feldgehölze	Eggematt	KLP	1.01
29	Hecke / Feldgehölze	Mülimatt	KLP	1.11
30	Hecke / Feldgehölze	Schloss Wildenstein	KLP	-
31	Hecke / Feldgehölze	Schloss Wildenstein	KLP	-
32	Hecke / Feldgehölze	Holgass	KLP	1.16
33	Hecke / Feldgehölze	Uriwinkel	KLP	-
34	Hecke / Feldgehölze	Uriwinkel	KLP	-
35	Hecke / Feldgehölze	Uriwinkel	KLP	-
36	Hecke / Feldgehölze	Uriwinkel	KLP	-
37	Hecke / Feldgehölze	Rischhalde	KLP	1.02
38	Hecke / Feldgehölze	Werd	KLP	1.02
39	Hecke / Feldgehölze	Rischhalde	KLP	1.02
41	Hecke / Feldgehölze	Rischhalde	KLP	1.02
42	Hecke / Feldgehölze	Matterisch	KLP	1.03
43	Hecke / Feldgehölze	Aareufer Wildenstein	KLP	-
44	Hecke / Feldgehölze	Aareufer Au	KLP	-
45	Hecke / Feldgehölze	Hundsrugge	KLP	1.15
46	Hecke / Feldgehölze	Schloss Wildenstein	KLP	-
47	Hecke / Feldgehölze	Stampfbünste	KLP	1.06
48	Hecke / Feldgehölze	Bogerau	KLP	-
49	Geschützter Waldrand	Wildenstein	KLP	1.30
50	Geschützter Waldrand	Müsenegg	KLP	-
50a	Geschützter Waldrand	Aspalter	KLP	-
51	Einzelbaum	Veltheimerberg	KLP	-
52	Baumgruppe	Uriwinkel	KLP	V4

Nr.NP	Objekttyp	Flurname	BZP/ KLP	Inventar-Nr.*
53	Aussichtspunkt	Holzrütene	KLP	-
54	Aussichtspunkt	Rai	KLP	-
55	Aussichtspunkt	Vor Erli	KLP	V10
56	Aussichtspunkt	Röti	KLP	-
57	Aussichtspunkt	Cholholz / Tschere	KLP	-
58	Aussichtspunkt	Oberegg	KLP	-
59	Weiher	Aspalter	KLP	V9
60	Weiher	Sulzmatt	KLP	-
61	Fledermauskolonie	Reformierte Kirche	BZP	-
62	Hochstamm- Obstgarten	Au, unterer Steibitz	KLP	1.38
63	Hochstamm- Obstgarten	Schachen	KLP	1.42
64	Hochstamm- Obstgarten	Auschachen / Talstrasse	KLP	1.41
66	Hochstamm- Obstgarten	Berg	KLP	1.33
67	Hochstamm- Obstgarten	Troole	KLP	1.54
68	Hochstamm- Obstgarten	Hofacker	KLP	1.46
69	Hochstamm- Obstgarten	Hofacker	KLP	1.47
70	Hochstamm- Obstgarten	Geerenacher	KLP	1.51
72	Hochstamm- Obstgarten	Geerenacher	KLP	1.53
73	Hochstamm- Obstgarten	Hungerbüehl	KLP	1.52
74	Erratiker	Vor Erli	KLP	-