



Gemeinde Villnachern

---

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

03. Juni 2020

**Gemeinde Villnachern**

**Kanton Aargau**

---

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

**Gemäss § 15 BauG**

---

<b>Mitwirkung vom</b>	<b>06.06.2017</b>	<b>bis</b>	<b>05.07.2017</b>
<b>Vorprüfungsbericht vom</b>	<b>31.08.2018</b>		
<b>Öffentliche Auflage vom</b>	<b>24.09.2018</b>	<b>bis</b>	<b>23.10.2018</b>
<b>Beschlossen von der Gemeindeversammlung am</b>	<b>13.03.2019</b>		
<b>Genehmigt vom Regierungsrat:</b>	<b>03.06.2020</b>		

---

Brugg, 29.12.2021

**STEINMANN**  
INGENIEURE UND PLANER AG  
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer  
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

---

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	GELTUNGSBEREICH .....	2
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel .....	2
1.2	Übergeordnetes Recht .....	2
2	RAUMPLANUNG .....	3
2.1	Planungsgrundsätze .....	3
2.2	Sondernutzungsplanung .....	4
2.3	Weitere Planungsinstrumente .....	4
3	ZONENVORSCHRIFTEN .....	5
3.1	Bauzonen .....	5
3.2	Landwirtschaftszonen .....	11
3.3	Schutzzonen .....	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen .....	16
3.5	Gefahren und Überflutungszonen .....	17
3.6	Schutzobjekte .....	18
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN .....	20
4.1	Ausnützung .....	20
4.2	Gewerbe .....	20
4.3	Abstände .....	20
4.4	Arealüberbauung .....	20
5	BAUVORSCHRIFTEN .....	21
5.1	Baureife, Erschliessung .....	21
5.2	Technische Bauvorschriften .....	21
5.3	Wohnhygiene .....	22
5.4	Ausstattung Mehrfamilienhäuser .....	23
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN .....	24
6.1	Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz .....	24
6.2	Umweltschutz .....	25
7	VOLLZUG, VERFAHREN .....	26
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....	26
	ANHANG A-B .....	33

# **1 Geltungsbereich**

## **1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Umwelt- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## **1.2 Übergeordnetes Recht**

### **§ 2**

#### **Übergeordnetes Recht**

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

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien geben die Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR).

## **2 Raumplanung**

### **2.1 Planungsgrundsätze**

#### **§ 3**

#### **Planungsgrundsätze**

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient

der Erhaltung einer guten Lebensraumqualität und der Identität des Dorfes,

- der Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die Nutzung und sinnvolle Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen (Siedlungsentwicklung nach "innen") sowie für die wirtschaftliche Entwicklung,
- der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente (Dorfbach, topografische Gegebenheiten),
- der Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns mit durchmischten Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit usw.) mit haushälterischem Einbezug der bestehenden Bausubstanz,
- der sorgfältigen Gestaltung und Gliederung des Siedlungsgebietes und des Dorfrandes,
- dem Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität, unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Anforderungen,
- der Gestaltung und dem Einbezug der Dorf- und Quartierstrassen ins Siedlungsgefüge mit angemessener Gewährleistung der Mobilität und Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer,
- dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen,
- der Förderung einer Entwicklung in Richtung einer energieeffizienten und Ressourcen schonenden Bauweise.

<sup>2</sup> Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
- der Aufwertung von Aussenräumen
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

<sup>3</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>4</sup> Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

## **2.2 Sondernutzungsplanung**

### **§ 4**

#### **Gestaltungspläne**

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan „Untere Haldenstrasse“ sind die nachfolgenden Zielsetzungen zu erfüllen:

- Das Wohnungsangebot ist familiengerecht und generationenübergreifend auszugestalten.
- Das Erreichen einer Minstdichte von 60 Einwohnern pro Hektare ist sicherzustellen.
- Die Untere Haldenstrasse ist mit der Hinterhaldenstrasse zu verbinden.
- Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

## **2.3 Weitere Planungsinstrumente**

### **§ 5**

#### **Kommunale Richtpläne, Leitbild**

<sup>1</sup> Die Richtpläne und das Leitbild zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

<sup>2</sup> Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

### **§ 6**

#### **Inventare, Grundlagenpläne**

<sup>1</sup> Die Inventare (z.B. über Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 7

#### Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Gebäudebreite	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Einfamilienhauszone E2	E2	2	AZ 0.3 AZ 0.4 **	7.00 m	8.50 m	-	4m	8m	II	§ 8
Einfamilienhauszone E2a	E2a	2	AZ 0.3 AZ 0.4 **	7.00 m	8.50 m	-	4 m	8 m	II	§ 8
Wohnzone 2a	W2a	2	AZ 0.4 AZ 0.5 **	7.00 m	8.50 m	-	4 m	8 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2	2	AZ 0.4 AZ 0.5 **	7.00 m	10.00 m	-	4 m	8 m	II	§ 9
Mehrfamilienhauszone 3	MF3	3	AZ 0.6 AZ 0.7 **	10.00 m	13.50 m	-	5 m	10 m	II	§ 10
Dorfkernzone	D	2*	-	7.00 m *	-	11 m *	4 m *	-	III	§ 11
Dorfzone 2	D2	-	-	7.00 m *	-	11 m *	4 m *	-	III	§ 12
Arbeitszone I	AI	-	-	Festlegung durch Gemeinderat (Gestaltungsplan)					III	§ 13
Zone öff. Bauten + Anlagen	OE	-	-	Festlegung durch Gemeinderat					II	§ 14
Grünzone	GR	-	-	-	-	-	-	-	II	§ 15

#### Messweise

<sup>2</sup> Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe talseitig, bei Schrägdächern traufseitig gemessen. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich "-" gekennzeichnet.

#### Bauweise

<sup>3</sup> Soweit in den nachfolgenden Zonenvorschriften nichts Abweichendes geregelt ist, ist in allen Bauzonen die offene und, mit Ausnahme der E2 und E2a, geschlossene Bauweise zulässig.

#### Richtwerte

<sup>4</sup> Die mit \* bezeichneten Masse gelten als Richtwert für Neubauten. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> Die mit \*\* bezeichneten Ausnützungsziffern dürfen nur erreicht werden, wenn

- in den Wohnzonen E2 und E2a Häuser mit mindestens zwei gleichwertigen Wohneinheiten erstellt werden;
- in den Wohnzonen W2 und W2a Mehrfamilien- oder Reihenhäuser mit mindestens drei gleichwertigen Wohneinheiten erstellt werden;
- in der Mehrfamilienhauszone MF3 ein viergeschossiger Ersatzneubau gemäss § 10 Abs. 3 erstellt wird.

**Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen**

<sup>6</sup> In den Zonen D und D2 können gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen, sofern dies für ausreichende Geschosshöhen erforderlich ist und das Ortsbild und die architektonische Qualität der Baute nicht beeinträchtigt werden. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen um 1.00 m.

**Lärmvorbelastung**

<sup>7</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**§ 8**

**Wohnzonen E2, E2a**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen E2, E2a dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Die E2 und E2a sind für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> In der E2a sind nur Flachdächer zulässig.

**§ 9**

**Wohnzonen W2, W2a**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W2a dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.

<sup>2</sup> In der W2 und W2a sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen sowie Reihenhäuser gestattet.

<sup>3</sup> Im Gebiet Hüttenmattweg darf die zulässige Gesamthöhe der Zone W2 nur ausgeschöpft werden, wenn Neubauten bzw. Erweiterungsbauten und der Aussenraum sorgfältig gestaltet und in die Umgebung eingepasst sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der Zone W2a. Beurteilungskriterien sind Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbe sowie Terrain- und Umgebungsgestaltung.

**§ 10**

**Mehrfamilienhauszone MF3**

<sup>1</sup> Die Mehrfamilienhauszone MF3 dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Die MF3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bei einem Ersatzneubau entlang der Kantonsstrasse ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn das Bauvorhaben eine überdurchschnittliche Qualität aufweist.

## § 11

### Dorfkernzone D

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl., sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, landwirtschaftliche und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche.

<sup>2</sup> Ein Abbruch von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, kann nur in folgenden Fällen bewilligt werden:

- Das Objekt ist für das Ortsbild unwichtig.  
oder:
- Der Aufwand für die Sanierung der Gebäudesubstanz ist unzumutbar.

<sup>3</sup> Wird ein Gebäude, welches für das Ortsbild von besonderem Wert ist, aufgrund Abs. 2 abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>4</sup> Neu- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Die wichtigsten Kriterien sind

- die Stellung und Staffelung der Bauten
- das Volumen und die kubische Erscheinung
- die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung
- die Fassadengestaltung, -gliederung
- die Material- und Farbwahl
- die Gestaltung der Vorplätze und Gärten.

<sup>5</sup> Abweichungen von den gültigen Massvorschriften können aufgrund einer fachlichen Beurteilung oder eines Fachgutachtens unter Abwägung folgender Kriterien bewilligt werden:

- Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten
- Erforderlichkeit für ausreichende Geschosshöhen
- Beeinflussung Nachbarliegenschaften

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen von Umbauvorhaben Veränderungen an bestehenden Bauten anordnen, wenn dies verhältnismässig ist und dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

<sup>7</sup> Die Dächer von Hauptbauten sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 1.20 m. Die Dachneigung hat 35 - 45° zu betragen.

<sup>8</sup> Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind mind. 1 m unterhalb des Firstes anzusetzen. Falls es die zweckmässige Belichtung des Dachraumes nicht zulässt, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten, insbesondere wenn ein genügend grosser Dachvorsprung vorhanden ist. Auf der für das Ortsbild weniger bedeutenden Seite können Dacheinschnitte bewilligt werden. Auf für das Ortsbild bedeutenden Seiten sind Dacheinschnitte untersagt. Vereinzelte Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.

<sup>9</sup> Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten. Aufgesetzte Sonnenkollektoren sind untersagt.

<sup>10</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze darf die gesetzlich geforderte Anzahl Abstellplätze nicht überschreiten. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>11</sup> Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen festgelegt. Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

<sup>12</sup> Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, technische Einrichtungen, Terrainveränderungen und dgl.

<sup>13</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone schon vor dem Bauprojekt mittels Voranfrage der Gemeinde zu melden.

<sup>14</sup> Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfkernzone vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen.

## § 12

### Dorfzone 2

<sup>1</sup> Die Dorfzone 2 dient der Weiterentwicklung des Dorfes. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Wichtig ist insbesondere eine gute Beziehung zum Kontext des historischen Ortskerns (Dorfkernzone). Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- die Stellung und Staffelung der Bauten
- das Volumen und die kubische Erscheinung
- die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung
- die Fassadengestaltung, -gliederung
- die Material- und Farbwahl
- die Gestaltung der Vorplätze und Gärten.

<sup>3</sup> Alle Massnahmen sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung.

<sup>5</sup> Die Dächer von Hauptbauten sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines Fachgutachtens. Die Kniestockhöhe beträgt höchstens 1.20 m.

<sup>6</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.

<sup>7</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, Neubauten und Ersatzneubauten in der Dorfzone 2 schon vor dem Bauprojekt mittels Voranfrage der Gemeinde zu melden.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat kann über Baugesuche in der Dorfzone 2 vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen.

### § 13

#### Arbeitszone I<sup>1</sup>

<sup>1</sup> In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Die Bauvorschriften werden im Rahmen eines Gestaltungsplans und mittels eines konkreten Projektes festgelegt. Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- haushälterische Bodennutzung
- verträglicher Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone
- energieeffiziente Bauweise

<sup>4</sup> Erfolgt der Beschluss des Gestaltungsplans nicht spätestens 6 Jahre nach Rechtskraft dieser Umzonung oder wird das Bauprojekt, welches dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegt wurde, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens zehn Jahre nach Rechtskraft der Umzonung fertig gestellt, so fällt die Umzonung dahin und es gelten für das Gebiet ab diesem Datum automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone mit Rekultivierungspflicht.

### § 14

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands und Höhenvorschriften einzuhalten.

### § 15

#### Grünzone GR

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Erhaltung landschaftlich empfindlicher Gebiete (z.B. Waldabstand), der Erholung, als ökologischer Pufferbereich usw.

<sup>2</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Gartenanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zugelassen.

---

<sup>1</sup> Aufschiebende Wirkung gemäss Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 25. September 2020. Mit Urteil vom 24. Juni 2021 ebenfalls rechtskräftig.

### **3.2 Landwirtschaftszonen**

#### **§ 16**

##### **Landwirtschaftszone LWZ**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

#### **§ 17**

##### **Bauten in der Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> 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 und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse 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.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### **§ 18**

##### **Rebbauzone RZ**

<sup>1</sup> Die Rebzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig. Rebhäuschen, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

##### **Rebhäuschen**

<sup>3</sup> Rebhäuschen sind auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach mit Ziegeln aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben gut in die Umgebung einzupassen.

#### **§ 19**

##### **Aufforstungszone**

<sup>1</sup> Die Aufforstungszone ist für künftige, standortgerechte Ersatzaufforstungen bestimmt. Bis zur Aufforstung gelten die Vorschriften von § 12 BNO (Landwirtschaftszone).

### 3.3 Schutzzonen

#### § 20

##### Naturschutzzonen

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, sofern sie nicht den Schutzziele dienen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Beweidung sowie Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung und Förderung der trockengebietstypischen Lebensräume</li> <li>Artenreiche Magerwiesen; gezielte Verbindung und Vernetzung</li> <li>Artenreiche Flachmoorgesellschaften (mit Übergängen zu Trespenrasen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>extensive Bewirtschaftung</li> <li>keine Beeinträchtigung des charakteristischen Pflanzenbestandes</li> <li>Verbuschung verhindern</li> <li>Schaffung von Vernetzungskorridoren</li> <li>Die Pflegemassnahmen für Waldränder, Trockenmauern richten sich nach dem Pflegeplan und können in den Bewirtschaftungsvereinbarungen integriert werden.</li> </ul>
Artenreiche Weide (W)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artenreiche, extensive Weide (hoher Anteil Magerkeitszeiger)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schnittnutzung</li> <li>Das Weideregime wird im Rahmen von Bewirtschaftungsvereinbarungen geregelt.</li> </ul>
Feuchtstandort (S) Gehlimatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besonnte Nass- und Feuchst Stellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturgemässe Bewirtschaftung</li> </ul>
Feuchtstandort (S) Umiker Schachen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flachwassertümpel mit Grundwasser inkl. Verlandungsbereiche und Kleinstrukturen</li> <li>Kiesige Ufer- und Ruderalflächen auf Kiesschotter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extensive Bewirtschaftung</li> <li>Aufwertung Magerwiese</li> </ul>
Fliessgewässerzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die Bestimmungen von § 24 BNO (Gewässerraumzone)</li> </ul>

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

**§ 21**

**Naturschutzzone Wald**

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

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

<sup>3</sup> Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraumes	– Auf Absatz 2 abgestimmte Bewirtschaftung	N
Altholzinsel / Naturwaldreservat	Prozessschutz	– Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P
Orchideenreicher Föhrenwald		– Periodische Mahd offener Teilflächen	O
Feucht- und Nassstandorte		– Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	FS

<sup>4</sup> Für die folgenden Standorte der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Standort (Bezeichnung)	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
------------------------	------------	---

Standort (Bezeichnung)	Schutzziel	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Zürihölzli (P, O)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altholzinsel</li> <li>• Orchideenreicher Föhrenwald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf jegliche Nutzung</li> <li>• Ablauf der Zerfallphase</li> <li>• Periodische Mahd offener Teilflächen</li> <li>• Periodisches Freiholzen der offenen Teilflächen in Absprache mit dem Kreisforstamt</li> </ul> <p>Die detaillierten Pfleagemassnahmen / Nutzungseinschränkungen richten sich nach den Vertragsbestimmungen</p>
Schachen (N, P, O, FS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturgemässe Waldbestände</li> <li>• Naturwaldreservat Schacheninsel</li> <li>• Dynamik des Gewässerhaushaltes und von Auenstrukturen (u.a. Seiten- und Altarme, Giessen und Tümpel)</li> <li>• Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen und Tierwelt, insbesondere der Amphibien, und ihrer ökologischen Voraussetzungen</li> <li>• Naturgemässer Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern sowie teilweise Eichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ablauf natürlicher Prozesse, Nutzungsverzicht im Naturwaldreservat gemäss den Vertragsbestimmungen</li> <li>• Umwandlung der Nadelholzbestände</li> <li>• Nutzen der Zuchtpappeln</li> <li>• Schaffung von differenzierten Lichtverhältnissen im Bereich der Gewässer</li> <li>• Massnahmen zur Auenrenaturierung</li> <li>• Naturgemässe Bewirtschaftung gemäss den Pfleagemassnahmen der Kategorie N in § 21 Abs. 3</li> <li>• Waldweide Badschachen: periodische Mahd oder Beweidung von Strauch- und Krautschicht gemäss den Bestimmungen in der Waldweidebewilligung</li> </ul>
Bözberg Südhang (N, P, O)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturgemässe, standortheimische Artenzusammensetzung</li> <li>• Altholzinsel Chalofen</li> <li>• Lichte Orchideen-Buchenwälder und Pfeifengras Föhrenwälder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altholzinsel Chalofen: Ablauf natürlicher Prozesse, Nutzungsverzicht gemäss den Vertragsbestimmungen</li> <li>• Lichte Wälder: periodische Mahd oder Beweidung von Strauch- und Krautschicht</li> <li>• Übrige Bestände: extensive, nachhaltige Nutzung</li> </ul> <p>Detaillierte Hinweise sind dem Pflegeplan zu entnehmen.</p>
Sonnhalde / Eihalde Krete (O)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orchideenreicher Föhrenwald</li> <li>• Lichter Wald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodische Mahd der offenen Teilfläche</li> </ul> <p>Detaillierte Hinweise sind dem Pflegeplan „Eihalde Grat“ zu entnehmen.</p>
Gehlimatt (FS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besonnte Nass- und Feuchstellen</li> <li>• Lichter Wald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodisches Freiholzen</li> </ul>

<b>Standort (Bezeichnung)</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</b>
Buechbach Chalofenbach Rädlibrunnbach (N)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturgemässe, viel Alt- und Totholz aufweisende Uferbestockung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturgemässe Bewirtschaftung gemäss den Pflegemassnahmen der Kategorie N in § 21 Abs. 3 BNO</li></ul>

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 22

##### Landschaftsschutz- zonen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 12 (Landwirtschaftszone).

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), Bauten, Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

#### § 23

##### Wildtierkorridor

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

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

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

#### § 24

##### Gewässerraumzone

<sup>1</sup> Der Gewässerraum setzt sich aus dem Gewässer, der Fliessgewässerszone und der Gewässerraumzone zusammen.

<sup>2</sup> Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>3</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

<sup>4</sup> Die Breite des Gewässerraums bei den Bächen innerhalb Bauzonen setzt sich aus der Bachsohle und einem beidseitigen Uferstreifen von 6 m zusammen, der ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen wird.

<sup>5</sup> Die Breite des Gewässerraums bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 und 2 m Breite beträgt 11 m. Bei allen anderen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>6</sup> Die Breite des Gewässerraums entlang des Aarekanals wird im Bereich der Fliessgewässerzone durch diese definiert.

### **3.5 Gefahren und Überflutungszonen**

#### **§ 25**

#### **Hochwassergefahrenzone**

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

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

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

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

<sup>5</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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

<sup>7</sup> 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.

## § 26

### Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

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

## 3.6 Schutzobjekte

### § 27

### Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut und in der inneren Raumstruktur angepasst werden. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen oder sich auf diese auswirken, Fachleute beiziehen.

### § 28

### Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang A) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu erhalten.

## § 29

### Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (vgl. Anhang A) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken und Feldgehölz im Kulturland  (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufergehölze sowie Bäume innerhalb der Hecke)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Vernetzungselement</li> <li>• Windschutz</li> <li>• vielfältiger Übergangsbereich</li> <li>• Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• periodisch zurückschneiden/ verjüngen</li> <li>• im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittsweise pflegen)</li> <li>• extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern (mind. 3 m)</li> <li>• durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.</li> </ul>
Waldränder		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>• keine vorgelagerten Aufforstungen</li> <li>• extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern</li> </ul>
Findlinge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, sind zu unterlassen</li> </ul>
Baumgruppen Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>• Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>• freistehenden Baum bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>

### Naturobjekte

<sup>3</sup> Die Trockenmauern sind landschaftlich und ökologisch wertvoll. Sie sind nach Möglichkeit im ganzen Gemeindegebiet zu erhalten.

## **4 Baubegriffe und Messweisen**

### **4.1 Ausnützung**

#### **§ 30**

**Ausnützungsziffer** <sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

#### **§ 31**

**Nutzungsbonus** <sup>1</sup> Für Einliegerwohnungen wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 60 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu begrenzen.

<sup>2</sup> Der Nutzungsbonus für Einliegerwohnungen kann nicht zusätzlich angewendet werden, wenn bereits ein Bonus gemäss § 7 Abs. 5 gewährt worden ist.

### **4.2 Gewerbe**

#### **§ 32**

**Nicht störendes Gewerbe** <sup>1</sup> Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

**Mässig störendes Gewerbe** <sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten während des Tages beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

**Nettoladenfläche** <sup>3</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

### **4.3 Abstände**

#### **§ 33**

**Abstände an der Bauzonengrenze** <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von 2 m.

<sup>2</sup> Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

### **4.4 Arealüberbauung**

#### **§ 34**

**Arealüberbauung** <sup>1</sup> In allen Zonen sind Arealüberbauungen zulässig.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der Voranfrage nach den Kriterien gemäss § 39 Abs. 2 BauV den Ausnützungszuschlag (bis max. 15%) fest und kann ein zusätzliches Geschoss zulassen. Fassaden- und Gesamthöhe werden dabei um 1 Vollgeschoss erhöht.

## **5 Bauvorschriften**

### **5.1 Baureife, Erschliessung**

#### **§ 35**

#### **Benützung von Privateigentum**

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

#### **§ 36**

#### **Allgemeine Anforderungen**

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, 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.

<sup>2</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

#### **§ 37**

#### **Beschädigte Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert 2 Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

#### **§ 38**

#### **Energieeffizienz**

<sup>1</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

## 5.3 Wohnhygiene

### § 39

#### Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> 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.

### § 40

#### Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

##### a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss:  $\geq 2,4$  m
- Lichte Höhe Dachgeschoss:  $\geq 2,4$  m  
auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

##### b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Kellerraum pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>

Bei Kleinwohnungen bis 30 m<sup>2</sup> kann die Grösse der Nebenräume reduziert werden.

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>3</sup> Bei Bauten in der Dorfzone sind in der Regel Gartenflächen und Aussensitzplätze anstelle von Terrassen und Balkonen vorzusehen.

## **§ 41**

### **Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen**

<sup>1</sup> 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 Mehrfamilienhäuser**

### **§ 42**

#### **Velos, Kinderwagen**

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Anzahl der erforderlichen Veloabstellflächen richtet sich nach § 43 Abs. 4 BauV.

### **§ 43**

#### **Spiel- und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige Spielplätze vorzusehen. Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. In der Dorfkernzone und in der Dorfzone 2 kann diese Grösse unterschritten werden.

<sup>2</sup> Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

## **6 Schutzvorschriften**

### **6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz**

#### **§ 44**

<sup>1</sup> Der 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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

#### **§ 45**

#### **Materialablagerungen**

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen D und D2 bewilligt werden.

<sup>2</sup> Der 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.

## **§ 46**

### **Umgebungsgestaltung und Aussenraumqualität**

<sup>1</sup> 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 nötige zu beschränken.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Böschungsverläufen, Bepflanzungen, Abstellplätzen, Grünflächen insbesondere Bäume). Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

## **6.2 Umweltschutz**

### **§ 47**

### **Einwirkungen**

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

<sup>2</sup> 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.

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

### **§ 48**

### **Lärmschutz**

<sup>1</sup> Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## **7 Vollzug, Verfahren**

### **§ 49**

#### **Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann eine Baukommission und eine Natur- und Landschaftsschutzkommission/Umweltkommission mit beratender Funktion bestellen.

<sup>2</sup> Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen.

<sup>3</sup> Die Baukommission legt dem Gemeinderat eine Empfehlung vor. Der Entscheid über Baugesuche liegt in jedem Fall beim Gemeinderat.

### **§ 50**

#### **Kantonale Vorgaben**

<sup>1</sup> Für die Pflege und den Unterhalt der im Kulturlandplan eingetragenen Naturschutzzonen (§§ 20, 21) und Naturobjekte (§ 30) gelten die kantonalen Vorgaben.

#### **Kommunale Reglemente**

<sup>2</sup> In den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen regelt der Gemeinderat die Einzelheiten, den Vollzug und die Gebühren in entsprechenden Reglementen.

<sup>3</sup> 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 Übergangsbestimmungen**

### **§ 51**

#### **Übergangsbestimmungen**

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

### **§ 52**

#### **Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 27. Juni 2001
- b) der Kulturlandplan vom 27. Juni 2001
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Juni 2001
- d) die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Halden“ vom 4. September 2002

## Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

### Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 27

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
VIN901	Altes Schulhaus (1865-66)	Oberdorfstrasse 2	85
VIN903	Wohnhaus (1600/1622)	Oberdorfstrasse 3A und 3B	116
VIN904	Bäuerlicher Vielzweckbau, alter Wohnteil (1817)	Oberdorfstrasse 6B	88
VIN905	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jh., 1730)	Oberdorfstrasse 16	94
VIN906	Wohn- und Gewerbehäus, "S'Schlossers-Huus" (um 1800)	Vorstadt 1	602
VIN907	Bäuerlicher Vielzweckbau (1850)	Dorfstrasse 6	31
VIN908	Gasthaus zum Bären (1661, 1911, 1950/60)	Hauptstrasse 13	337
VIN909	Wohnhaus (1714, 19. Jh.)	Unterdorfstrasse 2, 4 und 6	338 339
VIN910	Vielzweckbau Schmiede (1670)	Hauptstrasse 11	24
VIN912	Bäuerlicher Vielzweckbau (1902)	Hauptstrasse 9	22
VIN915	Bäuerlicher Vielzweckbau mit Doppelscheune (1846)	Dorfstrasse 3	49
VIN918	Transformatorstation (um 1940)	Dorfstrasse	34
	Bauernhaus	Hintergasse 10	603

### Kulturobjekte gemäss § 28

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
VIN914A	"Bären"-Brunnen (1890)	beim Gasthaus zum Bären	26
VIN914B	Brunnen Obere Haldenstrasse (19. Jh.)	Obere Haldenstrasse 19	446
VIN919	Eisenbahnbrücke (1871-75)	Militärstrasse	816
VIN920	Bachtunnel (1871-75)	Chalofen, über Dorfbach	763

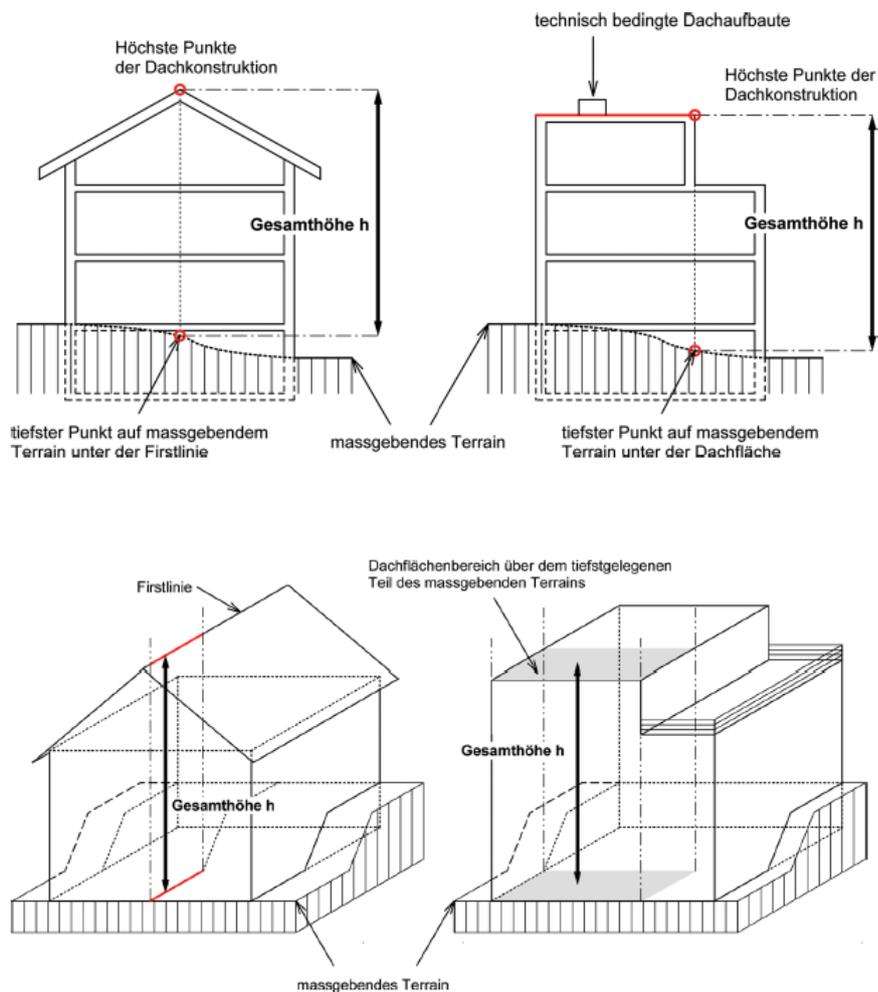
## Kantonale Denkmalschutzobjekte

<b>Inventar Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Strasse / Nr.</b>	<b>Parzelle Nr.</b>
VIN001	Untervogtei (1578)	Vorstadt 7	243
VIN002	Zehntenhaus (1688/1690, mit älteren Bauteilen von 1591-92)	Vorstadt 2	248 247

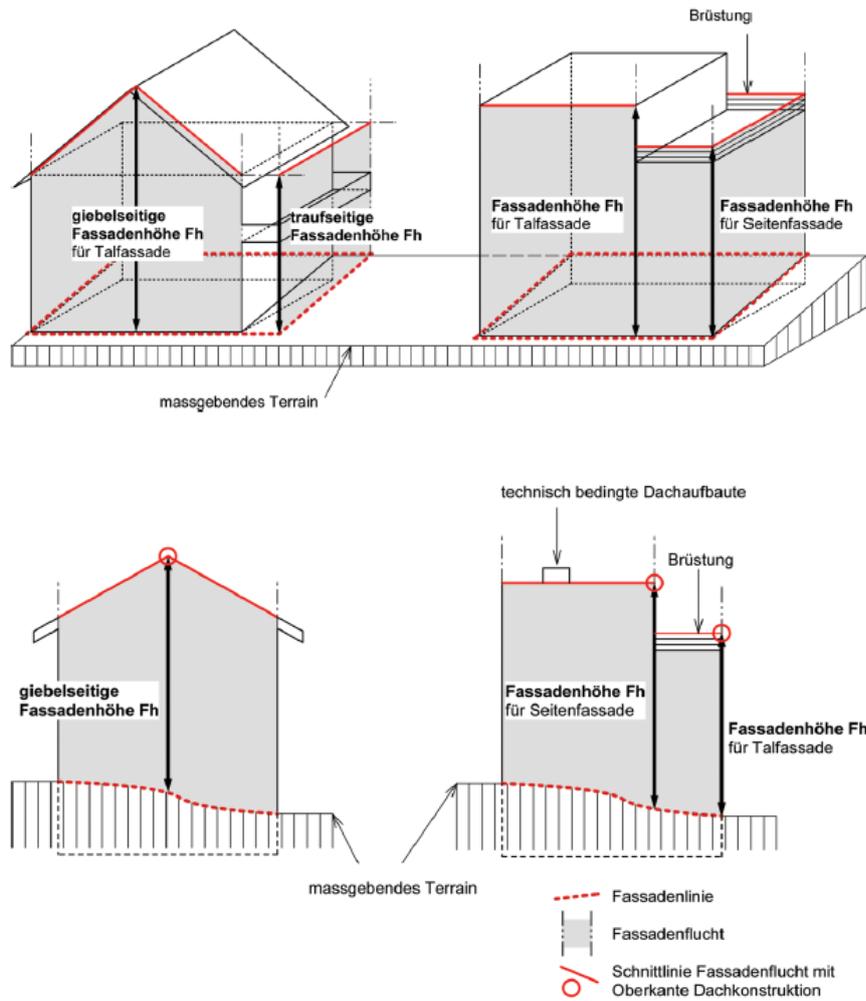
## Baumgruppen, Einzelbäume gemäss § 29

<b>Objekt</b>	<b>Strasse / Nr.</b>	<b>Parzelle Nr.</b>
2 Kastanien / 1 Linde	Letzistrasse 5	42
1 Nussbaum	Hinterlind	928
Baumgruppe	Schwimmbad	407

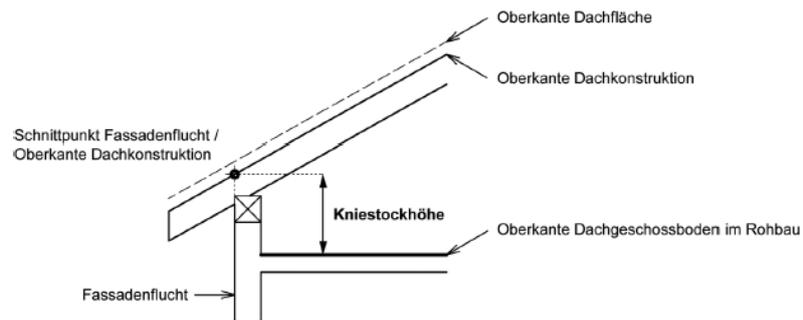
## Anhang B Höhenbegriffe, Höhenmasse gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB (Ziffer 5)



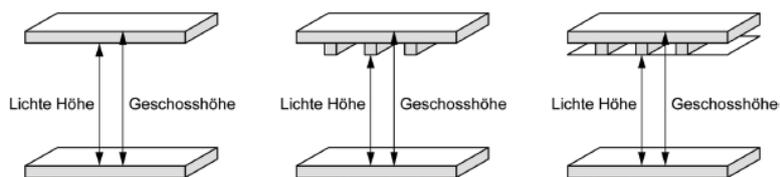
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe



Figur 5.3 Kniestockhöhe



Figur 5.4 Lichte Höhe