



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Dieses Dokument dient lediglich der Information.
Die rechtskräftige Original - BNO kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Vorprüfungsbericht vom 13. Juli 2020

Mitwirkung vom 12. Oktober 2020 bis 10. November 2020

Öffentliche Auflage vom 01. Juni 2021 bis 30. Juni 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 10. Juni 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Sig. Christian Probst

Sig. Gianni Profico

Genehmigung durch den Regierungsrat am 20. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 5 Sondernutzungsplanung	2
	§ 6 Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	4
3.1	Bauzonen	4
	§ 7 Zonenübersicht	4
	§ 8 Dorfkernzone D / Dorfkernzone Oberzeihen DO	5
	§ 9 Wohnzonen W2 / W3	6
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2	6
	§ 11 Gewerbezone G	7
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
3.2	Landwirtschaftszonen	7
	§ 13 Landwirtschaftszone	7
	§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
	§ 15 Speziallandwirtschaftszone	8
3.3	Schutzzonen	8
	§ 16 Naturschutzzonen Kulturland	8
3.4	Überlagerte Schutzzonen	10
	§ 17 Landschaftsschutzzone	10
	§ 18 Gewässerraum / Gewässerraumzone	10
	§ 19 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	11
	§ 20 Naturschutzzone Wald	11
3.5	Schutzobjekte	12
	§ 21 Naturobjekte	12
	§ 22 Hochstammbäume	13
	§ 23 Gebäude mit Substanzschutz	13
	§ 24 Kulturobjekte	13
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	14
	§ 25 Weilerzone	14
3.7	Gefahrenzonen	15
	§ 26 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	15
	§ 27 Hochwassergefahrenzonen HWZ	15
	§ 28 Oberflächenabfluss	16
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	16
4.1	Ausnützungsziffer	16
	§ 29 Ausnützungsziffer (AZ)	16
4.2	Störmass von Betrieben	16
	§ 30 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	16
4.3	Verkaufsnutzungen	17
	§ 31 Nettoladenfläche	17
	§ 32 Verkaufsnutzungen	17
4.4	Abstände	17
	§ 33 Gemeinde- und Privatstrassen	17
	§ 34 Kulturland	17
5	BAUVORSCHRIFTEN	18
5.1	Baureife und Erschliessung	18

§ 35	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	18
5.2	Innere Siedlungsentwicklung	18
§ 36	Innere Siedlungsentwicklung	18
5.3	Technische Bauvorschriften	19
§ 37	Allgemeine Anforderungen	19
§ 38	Beschädigte oder zerstörte Bauten	20
§ 39	Energieeffizienz	20
5.4	Wohnhygiene	20
§ 40	Ausrichtung der Wohnungen	20
§ 41	Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	20
§ 42	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
5.5	Ausstattung	20
§ 43	Kinderwagen / Spielgeräte	20
§ 44	Spiel- und Aufenthaltsflächen	21
§ 45	Öffentlich zugänglicher Raum	21
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	22
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	22
§ 46	Ortsbildschutz	22
§ 47	Materialablagerungen	22
6.2	Umweltschutz	22
§ 48	Einwirkungen	22
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	23
§ 49	Zuständigkeit	23
§ 50	Fachkommission	23
§ 51	Gebühren	23
§ 52	Vollzugsrichtlinien	23
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	23
§ 53	Übergangsbestimmung	23
§ 54	Aufhebung bisherigen Rechts	24
ANHANG		25
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	25
	Gebäude mit Substanzschutz	25

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 sind Bestandteile dieser BNO. Der Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) 1:5000 hat orientierenden Charakter. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

- qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- die Aufwertung von Aussenräumen;
- die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

⁴ Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten und aufzuwerten.

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

*Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung*

§ 4 *Aussenraum- und Umgebungsgestaltung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist 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 Entlang des Siedlungsrandes ist die Gestaltung der Aussenräume auf die Landschaft abzustimmen. Für die Bepflanzung entlang des Siedlungsrandes sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Entlang des Siedlungsrandes sind Stützmauern zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen. Die Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁵ Die Gesamtfläche von reinen Steingärten ohne Bepflanzung ist auf max. 3 m² pro Grundstück beschränkt. Steinige Sickerbänder entlang von Fassaden sowie Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. sind unbeschränkt zulässig.

⁶ Flachdächer mit einer Fläche grösser als 40 m² sind zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind möglich.

§ 5 *Sondernutzungsplanung*

*Sondernutzungs-
planung*

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

² Mit dem Erschliessungsplan für die Parzellen Nrn. 434 und 859 soll die Erschliessung der Parzelle Nr. 859 ohne zusätzlichen Anschluss an die Kantonsstrasse ermöglicht werden. Für das Gebiet des Erschliessungsplanes ist nur eine Zufahrt zur Kantonsstrasse zulässig.

³ Mit dem Erschliessungsplan für die Parzellen Nrn. 78, 79, 80 und 1010 sind die Erschliessung der Parzellen, der Bachverlauf inklusive Landumlegung, der Hochwasserschutz sowie der Umgang mit der Lärmvorbelastung durch die Eisenbahn zu klären.

⁴ Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

¹ Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer (AZ)	Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	braun	○	○	○	○	○	○	○	III	§ 8
Dorfkernzone Oberzeihen	DO	dunkel-braun	○	○	○	○	○	○	○	III	§ 8
Wohnzone 2	W2	gelb	2	0.4	8	11	4		30	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange	2	0.4	9	12	5*		40	III	§ 10
Wohnzone 3	W3	rot	3	0.7	11	14	6	10	40	II	§ 9
Gewerbezone	G	violett	-	-	(12)	(15)	(4)		(60)	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	○	II	§ 12

² Die mit « ○ » bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die Masswerte in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Bei Hanglage (Neigung ab 10%) darf die maximale talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

⁵ Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadenhöhe in der Ebene (Neigung unter 10%) nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Seiten gilt die Gesamthöhe

⁶ Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe ist bei dem mit « * » bezeichneten Mass das entsprechende Mass der Wohnzone W2 massgebend.

⁷ In der Wohn- und Gewerbezone 2 darf die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht werden, wenn das Erdgeschoss mehrheitlich gewerblich genutzt wird.

§ 8 *Dorfkernzone D / Dorfkernzone Oberzeihen DO*

*Dorfkernzone / Dorf-
kernzone Oberzeihen
D / DO*

¹ Die Dorfkernzonen D und DO dienen der Erhaltung und Entwicklung der historisch wertvollen Ortskerne. Sie sind für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsnutzungen sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist; für Gebäude in der Dorfkernzone Oberzeihen DO ist die Unzumutbarkeit mittels neutralem Fachgutachten zu belegen.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat gemäss den Kriterien von § 46 BNO am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen.

⁶ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche hat mindestens 30° zu betragen. Andere Dachformen sind nur bei An- und Kleinbauten gestattet. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁷ Bauten und Anlagen, die in den §§ 49 / 49a BauV aufgeführt sind, sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern sowie die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden.

⁸ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 9 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen
W2 / W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W3 ist für Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen. Im Interesse der ökologischen Vielfalt sind bei der Umgebungsgestaltung vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

⁶ Wege, Plätze und dergleichen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen auf ein Minimum zu beschränken.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsnutzungen sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

³ Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen. Im Interesse der ökologischen Vielfalt sind bei der Umgebungsgestaltung vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

⁶ Wege, Plätze und dergleichen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 11 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung, der Verkaufsnutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.) (exkl. Elektrostationen);
- b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- c) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial (Ausnahmen nach § 47 BNO sind zulässig).

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

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Für die Schutzbepflanzungen sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 13 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15 Speziallandwirtschaftszone

Spezial-
landwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone 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 «Heid» sind Bauten und Anlagen zur Produktion und zum Handel pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 14 der Bau- und Nutzungsordnung (Bauten in der Landwirtschaftszone).

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

3.3 Schutzzonen

§ 16 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ In den Naturschutzzonen Kulturland ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufenlassen von Hunden.

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

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

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

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Magerwiese</i>	gelb	Artenreiche Heuwiese	Keine Düngung Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich
<i>Fromentalwiese</i>	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Düngung: nur Mist oder Kompost Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich
<i>Extensive Weide</i>	ocker	Artenreiche Weide	Düngung: keine (ausser durch Weidetiere) Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Beweidung mind. 1x jährlich; Säuberungsschnitt erlaubt Kleinstrukturen erwünscht
<i>Ruderalstandort / Brachfläche</i>	grau	Artenreiche Ruderalflur und Pioniergesellschaft zur Erhaltung und Förderung von seltenen und auf Sandlebensräume spezialisierte Tier- und Pflanzenarten	Die Düngung, sowie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Die Rohbodenaufschlüsse sind wiederkehrend zu entbuschen und offen zu halten. Eingriffe sind gestaffelt durchzuführen. Abgrabungen und Abschürfungen zur Offenhaltung der Sandgrube sind erlaubt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-
zone

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

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

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

§ 18 Gewässerraum / Gewässerraumzone

Gewässerraum /
Gewässerraumzone

¹ Mit dem Gewässerraum respektive der Gewässerraumzone wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.

² Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens misst sich ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie) respektive bei eingedolten Gewässern ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks. Der Gewässerraum respektive die Gewässerraumzone sind der Grundnutzungszone überlagert.

³ Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens, für sämtliche offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m.

⁴ Ausserhalb Baugebiet beträgt die Gewässerraumzonenbreite für den Zeiherbach und die Sissle 14 m. Bei den kleinen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumbreite 11 m; es wird je hälftig ab der Gerinnemitte gemessen.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums respektive der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt.

§ 19 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

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

§ 20 Naturschutzzone Wald

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 Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 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 (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Für die unterschiedlichen Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzlich folgende Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Altholzinsel</i>	grün, horizontal schraffiert	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
<i>Pflegevertragsfläche</i>	grün, diagonal schraffiert	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Siehe separater Pflegevertrag
<i>Naturwaldgemässe Bestockung</i>	dunkelgrün, vertikal schraffiert	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
<i>Amphibienlaichgebiet</i>	blau, horizontal schraffiert	Schutz und Erhalt des Amphibienlaichgebiets	Dem Schutzziel angepasste Pflege und Bewirtschaftung

3.5 Schutzobjekte

§ 21 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

<i>Darstellung im Plan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Hecke, Feld- oder Ufergehölz</i>	Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Gliederung der Landschaft Windschutz Artenreichtum	Keine Düngung Keine Beweidung Keine Pflanzenschutzmittel Pflege: periodisch während Vegetationsruhe; abschnittsweise und maximal 1/3 der Fläche; Struktur und Artenzahl erhalten oder verbessern Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen - gilt nicht im Baugebiet); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; Kein Mulchen
<i>Ökologisch wertvoller Waldrand</i>	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Keine vorgelagerte Aufforstung Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern
<i>Weiher, Tümpel</i>	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Artenreichtum	Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel Keine Beweidung, kein Betreten Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen Weiher im Wald: Durch Pflegeeingriffe ausreichende Belichtung der Wasserflächen sicherstellen
<i>Markanter Einzelbaum (Eichwald)</i>	Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Bei Abgang ersetzen
<i>Baumgruppe und Nussbaum Kirche</i>	Ortsbildprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Einzelbäume bei Abgang ersetzen
<i>Aussichtspunkt</i>	Aussicht freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten oder Pflanzungen

Weitere
 Naturobjekte

Darstellung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
roter Punkt		
N1	Glimmersandgrube im Iberg	
N2	Malmkalk-Steinbruch in der Gurhalde	
N3	Helicitenmergel-Aufschluss im Bergli	
N4	Bohnerz-Gruben im Stiegli	
N5	Malm- / Süsswassermolasse-Aufschluss in der Breiti	
N6	Granit-Findlinge in der Fällmatt, Oberzeihen	
N7	Stillgelegter Steinbruch im Chapfbüel	
N8	Aufgefüllter Steinbruch im Schlatt	

§ 22 Hochstammbäume

Hochstammbäume

¹ Hochstammbäume sind landschaftlich und ökologisch wertvoll. Deren Bestand soll gefördert werden.

² Für abgehende Bäume ist nach Möglichkeit Ersatz zu leisten.

³ Auf Gesuch hin kann die Gemeinde einen Anteil der Kosten zur Pflanzung von Jungbäumen sowie deren Schutzeinrichtungen übernehmen.

§ 23 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit
 Substanzschutz
 (vgl. Anhang)

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit violettem Punkt bezeichneten Gebäude / Gebäudeteile sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
K1	Wegkreuz Berg, 1870	ZEI902A
K2	Wegkreuz Herznacherstrasse, 1870	ZEI902B
K3	Wegkreuz Oberzeihen, 1870	ZEI902C
K4	Wegkreuz Eichwald, 1949	ZEI902D
K5	Wegkreuz Lätt, 1870	ZEI902E
K6	Wegkreuz bei der Kirche, 1870	ZEI902F
K7	Grenzstein Weizacher, 1714	ZEI903A
K8	Grenzstein Doracher, 1571	ZEI903B
K9	Grenzstein Auf dem Kopf, 1751	ZEI903C
K10	Grenzstein Homberg, 1698	ZEI903D
K11	Grenzstein Iberg, 1733	ZEI903E
K12	Friedhof, 1838	ZEI905

Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
K13	Brunnen Postgasse, 19 Jh.	ZEI907A
K15	Brunnen beim Gemeindehaus, 1869	ZEI907C
K16	Sodbrunnen Doracher	ZEI908
-	Trockenmauern (2 Stk.)	-

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25 Weilerzone

Weilerzone

Bis auf Weiteres gelten unverändert die Bestimmungen zur Weilerzone nach § 16 (ohne Abs. 10) der Bau- und Nutzungsordnung vom 05. Juni 1998 (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung).

Informationshalber sind nachfolgend in kursiver Schrift die Bestimmungen des § 16 der Bau- und Nutzungsordnung (ohne Abs. 10) vom 05. Juni 1998 wiedergegeben.

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung sowie eine hinreichende Dauerbesiedlung des Weilers Eichwald, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes. Soweit in dieser Bestimmung nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Die Abgrenzung des Weilers ergibt sich aus dem Kulturlandplan. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Bauten innerhalb dieser Abgrenzung.

³ Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Bauten im Weiler dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie den Charakter des Weilers nicht stören. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone zulässigen baulichen Massnahmen sind erlaubt:

- a) Aus- und Umbau und Umnutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumens. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank-, Schutzräume usw.) ist zulässig.*
- b) Zusätzlich zu lit. a dürfen Bauten abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Davon kann nur abgewichen werden, wenn eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.*

Die Umnutzung von Nebenbauten, Schöpfen, untergeordneten Anbauten und dgl. zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

⁵ Alle baulichen Massnahmen und die Umgebungsgestaltung müssen sich gut in das Weilerbild einfügen. Insbesondere müssen der Charakter der Umgebung, der Baukuben und der Dachlandschaft erhalten bleiben. Es gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss.

⁶ *Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.*

⁷ *Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohnung ist ein Garagenplatz vorzusehen. Sämtliche Nebenräume, Garagen und dgl. sind in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren.*

⁸ *Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die architektonischen, die feuerpolizeilichen und die wohngygienischen Erfordernisse.*

⁹ *Bauvorhaben im Weiler sind dem Gemeinderat frühzeitig zu melden. Der Gemeinderat zieht zur Beratung und Beurteilung unabhängige Fachpersonen sowie die zuständigen kantonalen Fachstellen bei. Für Bewilligungen ist die Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale (neu: Departement Bau, Verkehr und Umwelt / Abteilung für Baubewilligungen) nötig.*

¹⁰ *Aufgehoben mit Gesamtrevision Nutzungsplanung 2022*

¹¹ *Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 7 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend der Gewässerschutzgesetzgebung, gegebenenfalls nach dem generellen Entwässerungsplan, sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.*

3.7 Gefahrenzonen

§ 26 *Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland*

Aufgehoben mit Direktänderungen

§ 27 *Hochwassergefahrenzonen HWZ*

*Hochwasser-
gefahrenzonen
HWZ*

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

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

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

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

⁵ 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.

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

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 28 Oberflächenabfluss

Aufgehoben mit Direktänderungen

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Ausnützungsziffer

§ 29 Ausnützungsziffer (AZ)

*Ausnützungsziffer
(AZ)*

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche gewährt, welcher maximal 15 % der Geschossfläche pro Wohnung respektive 20 m² pro Wohnung beträgt, wobei der höhere Wert massgebend ist.

4.2 Störmass von Betrieben

Aufgehoben mit Direktänderungen

§ 30 Nicht / mässig / stark störende Betriebe

Aufgehoben mit Direktänderungen

4.3 Verkaufsnutzungen

§ 31 Nettoladenfläche

Aufgehoben mit Direktänderungen

§ 32 Verkaufsnutzungen

Verkaufsnutzungen

¹ Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Verkaufsfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m².

4.4 Abstände

§ 33 Gemeinde- und Privatstrassen

*Gemeinde- und
Privatstrassen*

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) 60 cm für Parkfelder und Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen; sie sind mit einer Schutzbepflanzung (evtl. Schutzgeländer) zu versehen
- b) 60 cm für Böschungen
- c) 4 m für Erdsonden

§ 34 Kulturland

Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 2.40 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 2.40 m ist
- c) 60 cm für Böschungen

² Abstände gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 35 *Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*

*Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen*

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

² Ergänzend zu § 19 Abs. 3 BauV dürfen öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und ähnliche im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

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

5.2 Innere Siedlungsentwicklung

§ 36 *Innere Siedlungsentwicklung*

*Innere Siedlungsent-
wicklung*

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 46 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer möglichen späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

² Wird in den Zonen W2 und WG2 bei Neu-, Um- und Anbauten weniger als 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit benötigt, gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5. Bei der Berechnung wird die betroffene Grundstücksfläche durch die Anzahl aller selbständigen Wohneinheiten (auch bestehende) geteilt. Bei umstrittener Ausdehnung der anrechenbaren Grundstücksflächen wird der massgebliche Perimeter durch den Gemeinderat festgelegt.

³ In den Zonen W2 und WG2 darf bei Wohnbauten, welche mindestens zwei selbständige Wohnungen aufweisen anstelle des Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Für diesen Nutzungsbonus gilt:

- Für das zusätzliche Vollgeschoss wird die AZ um 0.2 erhöht.
- Die Wohnungen dürfen im Durchschnitt eine maximale Wohnfläche (aGF gemäss § 32 Abs. 2 BauG) von 150 m² aufweisen.
- Es sind maximal drei Vollgeschosse ohne Dach- / Attikageschoss zulässig.
- Bei Gebäuden mit Schrägdach werden in diesem Falle die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe sowie die Kniestockhöhe um 0.6 m erhöht.
- Bei Gebäuden mit Flachdach erhöht sich die maximale, talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe in diesem Falle um 3 m.

⁴ Die Gebäude gemäss Absatz 2 und 3 müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 50 BNO).

⁵ Bei Wohngebäuden in Arealüberbauungen sind vorgenannte Vorschriften nicht anwendbar. Bei Wohngebäuden in Gestaltungsplänen dürfen vorgenannte Vorschriften nur angewandt werden, wenn im Gestaltungsplan für die betroffenen Gebäude keine Regelungen zu Baumassen (Höhen, Vollgeschosse, AZ) vorhanden sind.

⁶ Eine Kumulation der beiden Nutzungsboni gemäss Abs. 2 und 3 ist unter Einhaltung der entsprechenden Kriterien zulässig. In der Zone WG2 ist in diesem Falle die Inanspruchnahme der Erhöhung der Ausnützungsziffer für gewerblich genutzte Bauten gemäss § 7 Abs. 7 BNO unzulässig (AZ total max. 0.7).

5.3 Technische Bauvorschriften

§ 37 Allgemeine Anforderungen

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 diese erfordern.

§ 38 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder
zerstörte Bauten

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte sowie baufällige Bauten müssen innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist abgetragen oder wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

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

§ 39 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

5.4 Wohnhygiene

§ 40 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden und nur in Ausnahmefällen gestattet (z.B. an nördlich exponierten Hanglagen).

§ 41 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

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

² In den Dorfkernzonen kann der Gemeinderat Abweichungen von § 36 a BauV bewilligen.

§ 42 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.5 Ausstattung

§ 43 Kinderwagen / Spielgeräte

Kinderwagen / Spiel-
geräte

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte (Kindervelos), Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

§ 44 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur (den Altersgruppen entsprechend).

² Spiel- und Aufenthaltsflächen sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut erreichbaren und besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 45 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

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

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

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

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 46 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 47 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG2 und G bewilligt werden.

² 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.

6.2 Umweltschutz

§ 48 Einwirkungen

Einwirkungen

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.

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

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

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 49 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 50 Fachkommission

Fachkommission

¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.

² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der inneren Siedlungsentwicklung (§ 36 Abs. 1 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 46 BNO). Die Bewilligungsbehörde kann nur in begründeten Fällen von der Einschätzung der Fachkommission abweichen.

³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Zonen D, DO, W3, bei Gebäuden gemäss § 36 Abs. 2 / 3 BNO und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

§ 51 Gebühren

Gebühren

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

§ 52 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzonen) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 53 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

² Für die altrechtlichen Gestaltungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe ohne Attikageschoss.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 54 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 30. November 1990 (inkl. allen Änderungen) mit Ausnahme der Teiländerung Kulturlandplan Weilerzone Eichwald vom 05. Juni 1998
- Bau- und Nutzungsordnung vom 05. Juni 1998 (inkl. allen Änderungen) mit Ausnahme von § 16 Abs. 1 - 9 und Abs. 11 der Bau- und Nutzungsordnung

Auftragsnummer 23.01.015

Verfasser Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

Verfassungsdatum Januar 2024

Kontrolle 

Dateipfad / -name I:\Planung\Zeihen\01\015_NP\Planung\Genehmigung\BNO\4_Genehmigt_mit_Direktänderungen\BNO_Zeihen_Genehmigt.docx

ANHANG

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Kantonale Denkmal-
 schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
D1	Kreuzigungsgruppe in der Pfarrkirche	Kirchweg	86	167	ZEI 001

Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Sub-
 stanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Geb.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					
S1	Röm.- kath. Pfarrkirche St. Karl Borromäus, 1965-66	Kirchweg	86	167	ZEI 904
Dorfkernzone					
S2	Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1870	Bahnhofstrasse 11	68	79	ZEI 910
S3	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1907	Bahnhofstrasse 8	145	181	ZEI 911
Dorfkernzone Oberzeihen					
S4	Kapelle Oberzeihen, 1841	Oberzeiherstrasse	122	331	ZEI 901
Wohn- und Gewerbezone 2					
S5	Transformatorstation, 20 Jh.	Oberzeiherstrasse	181	258	ZEI 909
Ausserhalb Baugebiet					
S6	Waldkapelle Eichkreuz, 1874	Oberzeihen	414	569	ZEI 906