



STADT
ZOFINGEN

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 21. Mai 2012

gemäss § 15 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand: 01.01.2011).

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I. Zweck und Geltungsbereich		
§ 1	Geltungsbereich, Ziele	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5
II. Raumplanung		
§ 3	Planungsmittel	5
§ 4	Sondernutzungsplanpflicht	6
III. Zonenvorschriften		
a) Bauzonen		
§ 5	Massvorschriften	6
§ 6	Wohnzonen W2, W3 und W4	7
§ 7	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4	7
§ 8	Spezialzone Bahnhof SB	7
§ 9	Neuquartierzone N	8
§ 10	Altstadtzone A, Grundsatz	8
§ 11	Altstadtzone A, Bauregeln	9
§ 12	Altstadtzone A, Verfahren	10
§ 13	Arbeitszone AR	10
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	11
§ 15	Grünzone GR	11
§ 16	Grabengartenzone GG	12
§ 17	Pflanzgartenzone PG	12
b) Landwirtschaftszone		
§ 18	Landwirtschaftszone L; Bauten in der Landwirtschaftszone	12
c) Schutzzonen		
§ 19	Uferschutzzone UF	13
§ 20	Naturschutzzone im Wald NSW	13
§ 21	Zone Magerwiese	14
d) Überlagerte Schutzzonen		
§ 22	Umgebungsschutzzone US	15
§ 23	Landschaftsschutzzone LS	15
§ 24	Uferschutzstreifen	16
e) Schutzobjekte		
§ 25	Kulturobjekte	17
§ 26	Natur- und Landschaftselemente, Allgemeines	17
§ 27	Naturobjekte: Schutzzumfang, Weiher, Gehölze, Hecken und Baumreihen, Parkanlagen, Hochstamm-Obstbestände und -	

	Fördergebiete, Waldränder, Aussichtspunkte, Geologische Naturobjekte, Quellaufstösse	18
§ 28	Archäologische Fundstellen	19
IV. Definitionen		
§ 29	Betriebe	19
§ 30	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	19
§ 31	Mehrlängenzuschlag	19
§ 32	Grenz- und Gebäudeabstände; Abstände gegenüber dem Kulturland	19
§ 33	Reduktion Gebäude- und Firsthöhen, Höhe und Gestaltung Attikageschosse	20
§ 34	Arealüberbauungen	20
V. Zonenvorschriften		
a) Baureife, Erschliessung		
§ 35	Benennung Strassen, öffentliche Einrichtungen, Marchsteine	20
b) Technische Bauvorschriften		
§ 36	Energiesparmassnahmen	21
§ 37	Ausrichtung der Wohnungen, Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, Entsorgung Mehrfamilienhäuser	21
§ 38	Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche	21
VI. Schutzvorschriften		
§ 39	Ortsbildgestaltung, Reklamen	22
§ 40	Umgebungsgestaltung	22
§ 41	Parkierung	23
§ 42	Dachgestaltung	23
§ 43	Einwirkungen, ergänzende Lärmschutzmassnahmen	23
§ 44	Mobilfunkantennen	23
§ 45	Hochwassergefährdetes Gebiet	24
VII. Vollzug und Verfahren		
§ 46	Kommissionen, Fachleute, Fachgutachten, besondere Massnahmen	25
§ 47	Gebühren	25
§ 48	Reglemente und Richtlinien	25
VIII. Schluss- und Übergangsbestimmung		
§ 49	Aufhebung bisherigen Rechts, Hängige Baugesuche	25

I. Zweck und Geltungsbereich

§ 1

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet Geltungsbereich,
Ziele

² Die wesentlichen Ziele sind:

- Erhalten und Fördern Zofingens als regionales Zentrum
- Schaffen guter Rahmenbedingungen für einen attraktiven Wohnstandort
- Erhalten und Fördern von Betrieben mit einem vielfältigen Angebot von Arbeitsplätzen
- Erhalten der vielfältigen, für Zofingen charakteristischen kulturhistorischen, naturräumlichen und landschaftlichen Werte
- Schützen und Aufwerten der Lebensräume für Pflanzen und Tiere inner- und ausserhalb des Baugebiets
- Fördern und Unterstützen einer umweltverträglichen, Ressourcen schonenden Entwicklung

§ 2

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Übergeordnetes
Recht

II. Raumplanung

§ 3

¹ Neben der BNO sind der Kulturlandplan 1:5000 und der Bauzonenplan 1:2500 grundeigentumsverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Planungsmittel

² Weitere Pläne (Inventarpläne, kommunale Richtpläne und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und nicht grundeigentümerverbindlich.

³ Der Stadtrat orientiert den Einwohnerrat mit dem jährlichen Rechenschaftsbericht über den Stand der Ortsplanung, insbesondere über vorgesehene und in Arbeit befindliche Gestaltungs- und Erschliessungspläne.

§ 4

Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt.

III. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnützungsziffer AZ mindestens	Ausnützungsziffer AZ maximal	Maximaler AZ- Anteil für Wohnen	Maximale Gebäu- dehöhe (in m)	Maximale Firsthö- he (in m)	Kleiner Grenzab- stand (in m)	Grosser Grenzab- stand (in m)	Mehrlängenzu- schlag ab (in m)	Maximale Gebäu- delänge in m	Empfindlichkeits- stufe LSV	Weitere Zonen- bestimmungen
Wohnzone W2	0.30 a)	0.45		7.00	11.00	4.00	4.00	20.00	30.00	II	§ 6
Wohnzone W3	0.45 a)	0.60		10.00	15.00	5.00 b)	8.00 b)	30.00	40.00	II d)	§ 6
Wohnzone W4	0.60	0.80		13.00	18.00	6.00	10.00	30.00	60.00	II d)	§ 6
Wohn- / Arbeitszone WA2	0.40	0.55	0.45	7.00 c)	11.00 c)	4.00	4.00	20.00	40.00	III	§ 7
Wohn- / Arbeitszone WA3	0.50	0.80	0.60	10.00 c)	15.00 c)	5.00 b)	8.00 b)	30.00	60.00	III	§ 7
Wohn- / Arbeitszone WA4	0.70	1.00	0.80	13.00 c)	18.00 c)	6.00 b)	10.00 b)	30.00	60.00	III	§ 7
Spezialzone Bahnhof SB										III	§ 8
Neuquar- tierzone N	0.50	0.70		9.00	13.00	4.00	6.00	20.00	30.00	III	§ 9
Altstadtzo- ne A										III	§§ 10 - 12
Arbeitszone AR				20.00	20.00	4.00				IV	§ 13
Arbeitszone AR Müllital				14.00	14.00	4.00				III	§ 13

Bauzonen	Ausnutzungsziffer AZ mindestens	Ausnutzungsziffer AZ maximal	Maximaler AZ-Anteil für Wohnen	Maximale Gebäudehöhe (in m)	Maximale Firsthöhe (in m)	Kleiner Grenzabstand (in m)	Grosser Grenzabstand (in m)	Mehrlängenzuschlag ab (in m)	Maximale Gebäudelänge in m	Empfindlichkeitsstufe LSV	Weitere Zonenbestimmungen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA										II / III ^{e)}	§ 14
Grünzone GR										II	§ 15
Grabengartenzone GG										III	§ 16
Pflanzgartenzone PG										III	§ 17

Legende

- Bei ausserordentlichen Verhältnissen aufgrund der Parzellierung, bestehender Bauten usw. kann der Stadtrat ausnahmsweise eine tiefere Ausnutzungsziffer bewilligen.
- Für Bauten mit maximal 7.00 m Gebäudehöhe und 12.00 m Firsthöhe reduziert sich der grosse bzw. kleine Grenzabstand auf je 4.00 m (zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschlag).
- Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt und erfordert eine Mehrhöhe, darf die zulässige Gebäude- und Firsthöhe um maximal 1.00 m erhöht werden.
- In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen der Wohnzonen W3 und W4 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu den einzelnen ÖBA-Arealen ist im Bauzonenplan festgehalten.

² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, sind sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 sind für den Bau von Wohngebäuden bestimmt. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

Wohnzonen W2, W3 und W4

² Terrassierte Bauten sind in der Wohnzone W2 nur möglich, wenn sie gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingepasst sind. Die maximal zulässige Gebäudelänge darf dabei nicht überschritten werden.

³ In der Wohnzone W4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

Wohn- und Arbeits-
zonen WA2,
WA3 und WA4

§ 7

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² In Abweichung von der allgemeinen Definition betriebsbedingter Störungen gemäss § 29 sind in der Wohn- und Arbeitszone WA4 nördlich der Altstadt und östlich der Bahnlinie auch grössere Verkaufsläden und Einkaufszentren bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig, die ein erhebliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

³ In den Zonen WA3 und WA4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern, gemischten Wohn-/Gewerbebauten oder anderen verdichteten Gebäudeformen bebaut werden können.

⁴ Innerhalb der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Fläche der Wohn- und Arbeitszone WA4 Stengelbacherstrasse/Obere Brühlstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

§ 8

Spezialzone
Bahnhof SB

¹ Die Spezialzone Bahnhof SB umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet, das für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Drittnutzungen Privater bestimmt ist.

² Anstelle genereller Mass- und Nutzungsvorschriften besteht für die ganze Zone eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr/Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umriss der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.

§ 9

Neuquartierzone N

¹ Die Neuquartierzone N bezeichnet ein Gebiet mit einer klaren Struktur und einem ausgeprägten Quartiercharakter, bestimmt durch eine gute Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

² Neubauten haben sich in das bestehende Quartierbild einzuordnen. Das vorhandene Bebauungsmuster mit einheitlichem Abstand der Hauptgebäude zu den Quartierstrassen ist beizubehalten.

³ Die rückwärtigen Hofräume sind nach Möglichkeit begrünt zu erhalten; Klein- und Anbauten sind zugelassen. Der grosse Grenzabstand ist unabhängig von der Ausrichtung der Wohnräume generell auf der Hofseite einzuhalten.

⁴ Bei Flachdachbauten mit drei Vollgeschossen sind Attikageschosse ausgeschlossen.

⁵ In der Neuquartierzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 10

¹ Die Altstadt muss in ihrer historischen Eigenart, in der gewachsenen Einheit und in der baulichen Substanz erhalten bleiben. Die Wohnlichkeit und die gewerbliche Existenz sind zu fördern.

Altstadtzone A,
Grundsatz

² In der Altstadtzone A ist die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen grundsätzlich zu erhalten. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

³ Haben Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe störende Auswirkungen auf benachbarte Wohnungen, so sind diese zu minimieren, soweit dies technisch möglich sowie betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist. Mit dem Baugesuch ist zu belegen, welche Massnahmen zu diesem Zweck getroffen werden. Der Stadtrat kann im Bewilligungsverfahren unter Wahrung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen zudem Einschränkungen der Betriebs-, Öffnungs- oder Anlieferungszeiten verfügen.

⁴ In der Altstadtzone kann der Stadtrat von der Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund befreien bzw. solche untersagen. Ersatzabgaben richten sich nach dem kommunalen Parkierungsreglement.

⁵ Jedes Bauvorhaben ist aus seiner speziellen Situation heraus zu behandeln.

§ 11

¹ Die Bauten in der Altstadt sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind so zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Die Vernachlässigung der Unterhaltspflicht begründet keinen Anspruch auf eine Abbruchbewilligung. Dem Stadtrat obliegt es, gegen offensichtliche Vernachlässigung einzuschreiten.

Altstadtzone A,
Bauregeln

² Der Stadtrat kann ausnahmsweise einen Abbruch bewilligen, wenn es sich um störende Elemente handelt, oder wenn trotz Beachtung der Unterhaltspflicht eine Renovation nicht mehr möglich oder unzumutbar ist.

³ Werden bestehende Bauten umgebaut oder ersetzt, sind die vorhandenen Gebäudeumrisse inkl. Brandmauersystem, die First- und Traufhöhen sowie im Fall historisch wertvoller Bauten die Grundrisstruktur im Wesentlichen zu übernehmen. Störende bauliche Elemente sind bei Renovationen und Umbauten zu entfernen, soweit dies technisch und finanziell zumutbar ist.

⁴ Umbauten, Ersatzbauten sowie Sanierungs- und Renovationsmassnahmen müssen sich gut in das Stadtbild einfügen. Die hauptsächlichen Kriterien sind:

- Stellung der Bauten
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial
- Fassadengliederung wie Fenstereinteilung, Türen, Balkone usw.
- Details, Material und Farbwahl
- Gestaltung der Freiräume

⁵ Nicht gestattet sind:

- Gebäude und Gebäudeteile, die das Ortsbild stören, wie z.B. Garagen, Rampen, aufdringliche Reklamen und Schriften, Flachdächer, Aussenantennen (mit Ausnahme öffentlicher Dienste) sowie Solaranlagen auf exponierten, vom öffentlichen Raum aus gut einsehbaren Dachflächen
- Tankstellen und ähnliche Anlagen, die geeignet sind, motorisierten Verkehr anzuziehen.
- Das Überbauen bestehender Höfe, Gärten, Vorplätze und Ehgräben.
- Die Veränderung oder Entfernung historisch wertvoller innerer oder äusserer Gebäudeteile.

⁶ Zusätzlich zu den im kantonalen Recht festgehaltenen Fällen sind in der Altstadtzone sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig. Dies gilt namentlich für die Änderung von Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstrichen, Fenstern und Türen, Fensterläden sowie Anschriften, Aussenbeleuchtungen, Waren- und andere Automaten.

⁷ Für Dachaufbauten in der Altstadt gelten folgende Vorschriften:

- Die zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Glaseinsätze und Dachflächenfenster sind in § 11 und §12 des Reglements für das Bauen in der Altstadt verbindlich umschrieben.
- Liftaufbauten und Glasziegelflächen sind nicht gestattet. Lüftungsaufbauten sind auf das Minimum zu reduzieren und gut in die Dachlandschaft einzupassen.

§ 12

¹ Detaillierte Ausführungsbestimmungen zum Bauen in der Altstadt werden in einem Reglement gemäss § 48 BNO festgehalten. Es ist wegweisend für die Beurteilung von Bau- und Umnutzungsgesuchen.

Altstadtzone A,
Verfahren

² In der Altstadtzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Zur Abklärung der Rahmenbedingungen wird eine Kontaktaufnahme vor dem Ausarbeiten eines Bauprojekts empfohlen.

³ Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist den zuständigen Instanzen Gelegenheit für baugeschichtliche Untersuchungen zu geben.

§ 13

¹ Die Arbeitszone AR ist für industrielle und gewerbliche Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Arbeitszone AR

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- Verteil- und Logistikzentren, Betriebe, deren Haupttätigkeit am Standort in der Zofinger Arbeitszone im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 500 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen.
- Flächenintensive Sport- und Freizeitanlagen, wie Kunsteisbahnen, Fussball- und Tennisplätze usw.
- Einkaufszentren sowie grössere Verkaufsläden über 500 m² Nettoladenfläche. Im Bereich zwischen der Henzmann- und der Strengelbacherstrasse und auf einer Bautiefe von 100 m ab der östlichen Zonengrenze sind Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf bis insgesamt 1'500 m² zulässig.
- Permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht in Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen.

² Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind in der Arbeitszone die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone einzuhalten.

³ Der Stadtrat kann unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes, geringfügige Abweichungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe zulassen.

⁴ In der Arbeitszone AR Mülital sind Bauten und Anlagen sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen. Bauten, Aussen- und Erschliessungsanlagen sind schonend in die Topografie einzupassen, eine genügende Durchgrünung muss gewährleistet sein. Emissio-

nen auf das angrenzende Wohngebiet sind durch geeignete bauliche und betriebliche Dispositionen so weit zu reduzieren, wie sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist das Einhalten dieser Forderungen von einem unabhängigen Fachgutachter zu überprüfen.

⁵ Die gelb bandierten Flächen dürfen erst überbaut werden, wenn die Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Wigger soweit realisiert sind, dass für den Fall HQ₁₀₀ keine Überflutungsgefahr mehr besteht.

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Baumasse und Abstände werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

³ Einzelbäume, Gehölze und Hecken in der Zone ÖBA sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten und angemessen zu pflegen.

§ 15

Grünzone GR

¹ Die Grünzone GR umfasst Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes freizuhalten sind, als öffentliche Erholungsräume dienen und nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

² Bauten sind nur gestattet, soweit sie der öffentlichen Erholung oder der Pflege und dem Unterhalt der Zone dienen. Mit Ausnahme der Bereiche Heiternplatz und Hirschkamp sind Hochbauten nur in Form von Kleinbauten zulässig.

³ Gehölze und Hecken in der Grünzone dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

§ 16

Grabengarten-
Zone GG

¹ Die Grabengartenzone GG bezweckt die Erhaltung des zusammenhängenden Grüngürtels um die Altstadt sowie den Schutz des charakteristischen Stadtbildes. Zulässig sind öffentliche Grün- oder private Gartenanlagen.

² Gehölze und Hecken in der Grabengartenzone dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

³ In dieser Zone dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Der Stadtrat kann unterirdische Bauten und Tiefbauten, deren Erstellung im öffentlichen Interesse liegt, ausnahmsweise bewilligen.

⁴ Detaillierte Ausführungsbestimmungen werden in einem Reglement gemäss § 48 BNO festgehalten.

§ 17

Die Pflanzgartenzone PG bezeichnet ein Gebiet zur Anlage von Pflanzgärten. Kleinbauten für Gerätschaften usw. sowie ein eingeschossiges Gebäude im Umfang von maximal 100 m² Bruttogeschossfläche für den gemeinschaftlichen Gebrauch sind zulässig. Der Stadtrat legt die Nutzung und den Betrieb der Pflanzgärten sowie die zulässigen Abmessungen und die Gestaltung von Bauten in einem Reglement fest.

Pflanzgarten-
Zone PG

b) Landwirtschaftszone

§ 18

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

Landwirtschafts-
zone L

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 Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

⁵ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

c) Schutzzonen

§ 19

Uferschutzzone UF

¹ Die Uferschutzzone UF umfasst einen Landstreifen entlang der Wigger, der aus Gründen des Landschaftsschutzes freizuhalten und aufzuwerten ist.

² Bauten sind nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzzone dienen. Unumgängliche Verbauungen oder Böschungssicherungen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

§ 20

Naturschutzzone im Wald NSW

¹ Die Naturschutzzone im Wald NSW dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Dies ist durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung sicherzustellen.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt ist, sind die Waldbestände in Naturschutzzonen mit standortgerechten Baumarten und soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen. Totholz (stehendes und liegendes) ist zu belassen und Waldränder sind gestuft zu bewirtschaften mit Kraut- und Strauchschicht. Ferner ist der Baumbestand gemäss dem typischen Waldstandort zu bewirtschaften. Orchideenstandorte sind periodisch auszulichten. Eichenbestände sind zu fördern.

³ Die Naturschutzzonen Wald im Martinsgraben, Brunngraben und im Hinter Riedtal umfassen weitgehend natürliche, unverbaute Bachläufe, deren Quellbereiche und nähere Umgebung. Die frei fliessenden Bäche sind unverbaut zu erhalten und die typische bachbegleitende Vegetation ist zu fördern.

⁴ In den Buchenbeständen der Naturschutzzonen Wald im Schlossbaan, Steinbruchwald, im Erlenmösli und bei der Gigerwand sind Altholzinseln mit Nutzungsverzicht ausgeschieden. Der Eichenbestand im Stiftswald ist langfristig zu erhalten.

⁵ Im ehemaligen Steinbruch Chuzehöhli sind die früheren Abbauwände als geologischer Aufschluss zu erhalten. Bei der ehemaligen Kiesgrube Munihubel sind die geologischen Aufschlüsse freizulegen und ist der Verbund kleiner Weiher und Feuchtgebiete zu erhalten.

⁶ Die Orchideenstandorte im südlichen Bereich der Naturschutzzonen Chuzenhöhli, Gigerberg und Heubeeberg sind durch periodische Auslichtungen zu fördern.

⁷ Der westliche Bereich der Naturschutzzone Wald im Brunngraben ist als Amphibienlaichgebiet zu fördern. Bei der Durchforstung und der Ver-

jüngung sind standortgerechte Laubholzarten zu begünstigen und Kleinstrukturen wie Asthaufen sind anzulegen.

§ 21

¹ Die im Kulturlandplan bzw. Bauzonenplan bezeichneten trockenen Magerwiesen (Trockenwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen) sind als Lebensräume für seltene, gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt, zu erhalten und zu fördern. Zone Magerwiese

² Der charakteristische Pflanzenbestand von Magerwiesen (Trockenwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen) ist durch eine extensive Bewirtschaftung als Schnittwiese oder in bewilligten Fällen als Weide sicherzustellen.

³ Düngung, Pestizideinsatz, Beweidung, Aufforstung, Umbruch oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

⁴ Innerhalb aller Magerwiesen inkl. derjenigen in der Bauzone sind keinerlei Bauten zulässig.

d) Überlagerte Schutzzonen

§ 22

¹ Die im Bauzonenplan mit einer schwarz punktierten Linie ausgeschiedene Umgebungsschutzzone US umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld. Umgebungsschutzzone US

² In der Umgebungsschutzzone US kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.

³ In der Umgebungsschutzzone dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen auch im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen nicht überschritten werden.

⁴ In der Umgebungsschutzzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 23

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 resp. 18 BNO. Von den in Absatz 3 genannten

Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als 3 Monate bestehende Abdeckungen, Pflanztunnels und dgl. verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen, wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Pflanzungen, die nicht der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind mit einheimischen Arten auszuführen.

§ 24

Uferschutzstreifen

¹ Die Uferschutzstreifen sind ein wichtiges ökologisches Vernetzungselement und dienen der Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe und Ufersäume.

² Die Breite des Uferschutzstreifens beträgt im Baugebiet und im Kulturland 6.00 m. Gemessen wird je ab der entsprechenden Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Weisen parallel zum Gewässer liegende öffentliche Strassen oder Wege einen geringeren Abstand zum Ufer auf, gilt der dazwischen verbleibende Bereich als Uferschutzstreifen.

³ Bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzstreifen dienen. Bauwerke, die für die Erschliessung angrenzender Grundstücksflächen unumgänglich sind, können unter Vorbehalt einer kantonalen Ausnahmebewilligung betr. Gewässerabstand bewilligt werden.

⁴ Allenfalls notwendige Verbauungen oder Böschungssicherungen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung des Uferschutzstreifens hat mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁵ Im Uferschutzstreifen darf nicht umgebrochen werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind jedoch zulässig. Innerhalb eines Streifens von 3 Metern Breite zum Gewässer darf nicht gedüngt werden. Eine Überschüttung der Ufervegetation sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

e) Schutzobjekte

§ 25

¹ Kulturobjekte sind Bauten, Anlagen und Einzelobjekte, die einen besonderen heimatkundlichen, wissenschaftlichen oder ortsgestalterischen Wert aufweisen. Es wird unterschieden zwischen geschützten und erhaltenswerten Objekten. Kulturobjekte

² Geschützte Kulturobjekte sind solche, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen. Kulturobjekte ausserhalb der Altstadt sind im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten, solche in der Altstadt in einem Spezialplan 1:1000. Unterhalt und bauliche Massnahmen richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Kulturgesetzes.

³ Die Umgebung geschützter Kulturobjekte ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten. Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in der unmittelbaren Umgebung können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

⁴ Erhaltenswerte Kulturobjekte (Bauten) ausserhalb des kantonalen Denkmalschutzes werden in ein besonderes Inventar aufgenommen. Dieses ist nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Stadtrat festzusetzen. Jegliche Veränderung an der baulichen Substanz dieser Objekte ist bewilligungspflichtig.

⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Grenzsteine sind geschützt. Sie sind nach Bedarf zu säubern und von Überwucherungen freizuhalten.

§ 26

¹ Geschützte Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturland- resp. Bauzonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt und im Naturschutzreglement gemäss Absatz 5 aufgelistet. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natur- und Landschaftselemente,
Allgemeines

² Weitere wichtige, typische und erhaltenswerte Naturobjekte sowie Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen- und Tierarten dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sind im Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte festgehalten. Dieses hat orientierenden Charakter und ist nicht grundeigentümerverbindlich. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.

³ Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Stadtrat periodisch überprüfen zu lassen.

⁴ Wo den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Bewirtschaftenden für Massnahmen an Naturobjekten im Interesse des Schutzzieles erhebliche Mehraufwendungen oder Ertragseinbussen ent-

stehen, werden diese abgegolten, sofern dafür nicht anderweitig (z.B. von Bund und Kanton) kostendeckende Entschädigungen beansprucht werden können. Die Abgeltungen werden vertraglich geregelt.

⁵ Detaillierte Ausführungsbestimmungen, namentlich die Schutzziele und -massnahmen pro Schutzobjekttyp, werden in einem Naturschutzreglement gemäss § 48 BNO festgehalten.

§ 27

Naturobjekte:
Schutzumfang

¹ Alle nachfolgend aufgeführten und im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Stadtrat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzaufgaben bewilligen.

Weiher

² Die Wasserflächen und der charakteristische Pflanzenbestand dürfen weder durch die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln beeinträchtigt noch durch andere Vorkehren verändert werden. Das Baden ist untersagt. Für Hunde gilt die Leinenpflicht. Das Aussetzen und Entfernen/Einfangen von Pflanzen und Tieren ist verboten, sofern dies nicht im Sinne des Schutzziels mit Zustimmung der Fachstelle Natur und Landschaft erfolgt.

Gehölze, Hecken
und Baumreihen

³ Gehölze und Hecken als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Gliederungselemente in der Landschaft sind zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

Parkanlagen

⁴ Quartier- und landschaftsprägende Parkanlagen sind in ihrem Charakter möglichst zu erhalten. Die Erstellung von Bauten in den Parkanlagen ist möglich. Dabei sind die Restflächen besonders sorgfältig zu gestalten. Soweit möglich sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

Hochstamm-Obst-
bestände und
-Fördergebiete

⁵ Geschützte Hochstamm-Obstanlagen bzw. -Fördergebiete sind in ihrer Dichte und ihrem Ausmass zu erhalten resp. zu entwickeln. Stützungs-massnahmen richten sich nach dem Naturschutzreglement.

Waldränder

⁶ Bei den im Kulturlandplan bezeichneten Waldrändern ist mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, stufiger Aufbau anzustreben. Vorge-lagerte Aufforstungen sind nicht gestattet.

Aussichtspunkte

⁷ Die im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkte sind öffentlich zu-gänglich zu halten. In der Aussichtsrichtung sind Neuanpflanzungen von Bäumen und sichtbehindernden Sträuchern nicht gestattet; die beste-hende Bepflanzung ist periodisch zurückzuschneiden.

Geologische Naturob-
jekte, Quellaufstösse

⁸ Im Kulturlandplan eingezeichnete geologische Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Quellaufstösse sind zu erhalten.

§ 28

Die Altstadtzone, die Grabengartenzone und die übrigen, im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten archäologischen Fundstellen gelten als wahrscheinliche Gebiete weiterer Bodenfunde. Bei Terrainveränderungen und Grabarbeiten ist mit grösster Sorgfalt und Aufmerksamkeit vorzugehen. Allfällige Funde sind zuerst der Bauverwaltung zu melden. Sie leitet die Informationen an die Kantonsarchäologie weiter.

Archäologische
Fundstellen

IV. Definition

§ 29

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

Betriebe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 30

¹ Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet. Die Anforderungen an Dachgeschosse gemäss BauV müssen für alle Dachflächen erfüllt sein.

Anrechenbare Ge-
schossfläche (aGF)

² Für unbeheizte Wintergärten, allseitige Balkonverglasungen und dgl. wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche resp. maximal 12 m² pro Wohnung gewährt. Bei grösseren Flächen zählt das 12 m² übersteigende Mehrmass zur aGF.

§ 31

Wird die in § 5 BNO festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand gegenüber den verlängerten Gebäude-seiten um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 4.00 m.

Mehrlängenzuschlag

§ 32

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Grenz- und Gebäude-
abstände

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Abstände gegenüber dem Kulturland

³ Fällt die Grenze einer Bauzone gegenüber dem Kulturland nicht mit einer Parzellengrenze zusammen, ist der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 33

Reduktion Gebäude- und Firsthöhen

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- resp. Firsthöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.

Höhe und Gestaltung Attikageschosse

³ Attikageschosse dürfen eine Höhe von maximal 3.50 m, gemessen ab fertiger Bodenhöhe im Inneren bis Oberkante Dachrand, aufweisen und sind mit einem flachen oder maximal 10° geneigten Dach zu versehen.

§ 34

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m².

² Im Rahmen von Arealüberbauungen können die maximalen Gebäude- und Firsthöhen um 3.00 m erhöht werden. Keine Erhöhung ist innerhalb der Umgebungsschutzzone US möglich.

³ Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht werden.

⁴ Wird die Gebäudehöhe gemäss Absatz 2 nicht erhöht, kann die gemäss § 16a ABauV ermittelte Attikageschossfläche bei Arealüberbauungen ungleich auf die einzelnen Gebäude verteilt werden, sofern dadurch ein architektonisch und ortsbaulich besseres Ergebnis erzielt wird.

V. Zonenvorschriften

a) Baureife, Erschliessung

§ 35

Benennung Strassen

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Hausnummerierung sind Sache des Stadtrates.

² Hydranten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden. Öffentliche Einrichtungen

³ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Entfernung, Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dies dem Grundbuchgeometer vorgängig schriftlich (mit Kopie an den Stadtrat) mitzuteilen. Marchsteine

b) Technische Bauvorschriften

§ 36

¹ Der Stadtrat erlässt ein Reglement gemäss § 48 BNO zur Förderung des energiesparenden Bauens. Energiesparmassnahmen

² Aussenwände von bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer deswegen überschritten wird.

§ 37

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Ausrichtung der Wohnungen

² Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen: Bodenfläche 10 m², Raumhöhe 2.40 m, Fensterfläche 1/10 bzw. bei Dachflächenfenstern min. 1/15 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m². Eine ausreichende Belüftung muss gewährleistet sein. Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

³ In Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinsame Entsorgungsplätze gemäss den Bestimmungen des kommunalen Kehrreglements zu schaffen. Entsorgung Mehrfamilienhäuser

§ 38

¹ Für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund, abseits von Strassen sowie an gut besonnener und windgeschützter Lage gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15 % der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche betragen. Bastel- und Gemeinschaftsräume sowie gedeckte Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flä-

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche

chenmässig angerechnet werden. Die Zweckbestimmung dieser Flächen ist dauernd zu erhalten.

² Die gemäss Abs. 1 verlangten Flächen können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und erstellt werden. Die gesamte Spiel- und Aufenthaltsfläche darf dadurch nicht vermindert werden. Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt sind durch Grunddienstbarkeiten sicherzustellen.

³ Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, sind die Grundeigentümer verpflichtet, in angemessener Nähe entsprechenden Ersatz zu schaffen oder angemessene Beiträge an Erstellung, Unterhalt und Betrieb öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu leisten.

⁴ Bei der Planung und Ausführung von Kinderspielplätzen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

VI. Schutzvorschriften

§ 39

Ortsbildgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere für die Stellung, Form und Gliederung der Baumassen, die Dachgestaltung, die Materialien und die Farbgebung sowie den Bezug zum Aussenraum und zur Topografie.

Reklamen

² Der Einwohnerrat erlässt ein Reglement über das Reklamewesen.

§ 40

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen und müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

² Terraindifferenzen sind nach Möglichkeit in Form bewachsener Böschungen bzw. mit Lebendverbaumethoden auszubilden.

³ Öffentliche Bauten, grössere Industrie- und Gewerbebauten, Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen erfordern eine umfassende Umgebungsplanung. Die Unterlagen müssen Angaben bezüglich der gesamten Aussenraumgestaltung, der Bepflanzung, Terraingestaltung sowie ökologischer Ausgleichsflächen gemäss Absatz 5 enthalten.

⁴ Bei Neuanpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden und neue Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll na-

turnah zu gestalten. Empfehlungen können bei der Bauverwaltung bezogen werden.

⁵ Die ökologischen Ausgleichsflächen bei grösseren Bauvorhaben gemäss Absatz 3 müssen mindestens 15 % der Arealfläche umfassen. Anrechenbar sind nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen, die nicht anderen Zwecken (Spiel-, Abstellplätze usw.) dienen. Grundsätze zur Ausführung enthält das Naturschutzreglement. Naturnahe Dachbegrünungen können zu 50 % angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche ausmachen.

§ 41

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen mit einer Ausnutzungsziffer über 0.55 und mehr als 10 Wohneinheiten sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch anzuordnen.

Parkierung

§ 42

¹ Die Höhe von Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses, maximal 3.00 m betragen.

Dachgestaltung

² Mit Ausnahme begehbare Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden in der Regel zu begrünen. Die Dachbegrünung soll die Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

§ 43

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

Einwirkungen

² Der Stadtrat kann in lärmbelasteten Gebieten im Sinne der Vorsorge weitere zumutbare gestalterische Massnahmen zur Verringerung der Lärmeinwirkungen fordern, selbst wenn die im Umweltschutzrecht des Bundes definierten Anforderungen erfüllt sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche elementare Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

Ergänzende Lärmschutzmassnahmen

§ 44

¹ Mobilfunkgesellschaften werden verpflichtet, ihre Standorte miteinander zu koordinieren und bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen beziehungsweise recht-

Mobilfunkantennen

lichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.

² Die Standorte von Mobilfunkantennen sind in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung sorgfältig zu evaluieren. Als Grundlage für die Evaluation werden unter den Bauzonen (inkl. zugehörigen Verkehrsflächen) folgende Prioritäten festgelegt:

1. Priorität: Arbeitszone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in denen keine Wohnnutzung zugelassen ist
3. Priorität: Gebiet ausserhalb von Bauzonen, soweit dies nach Bundesrecht zulässig ist
4. Priorität: Mischzonen, (Wohn- und Arbeitszonen), Spezialzone Bahnhof
5. Priorität: Altstadtzone, Neuquartierzone

In Wohnzonen und an besonders empfindlichen Orten wie Schulen, Spitälern, Pflegeeinrichtungen usw. sowie in Gebieten mit schutzwürdigem Ortsbild sind Mobilfunkantennen nicht erwünscht.

³ Die Betreiber erbringen in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

§ 45

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte sowie die Massnahmenplanung.

³ Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

VII. Vollzug und Verfahren

§ 46

¹ Der Stadtrat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen. Kommissionen, Fachleute

² Der Stadtrat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäss Delegationsreglement an die Bauverwaltung delegieren.

³ Der Stadtrat kann nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden. Fachgutachten, besondere Massnahmen

§ 47

Die Verrechnung von Gebühren wird in einem Gebührenreglement festgelegt. Gebühren

§ 48

¹ Der Einwohnerrat erlässt folgende Reglemente mit Ausführungsbestimmungen zu den entsprechenden Gebieten bzw. Sachbereichen: Reglemente und Richtlinien

- Reglement für das Bauen in der Altstadt (Altstadtdreglement)
- Grabengartenreglement
- Naturschutzreglement
- Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)
- Reglement über das Reklamewesen (Reklamereglement)
- Energiereglement

² Der Stadtrat kann Richtlinien zu einzelnen Sachbereichen der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 49

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben: Aufhebung bisherigen Rechts

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Juni 2001

- der Bauzonenplan vom 8. November 1993
- der Nutzungsplan Kulturland vom 8. November 1993
- die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlethal vom 25. März 1994
- der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Mühlethal vom 25. März 1994

Hängige Baugesuche ² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Zofingen, 21. Mai 2012

EINWOHNERRAT ZOFINGEN

Der Präsident
Thomas Bühler

Der Ratssekretär
Arthur Senn

Öffentliche Mitwirkung:	12. August - 25. September 2009
Vorprüfungsbericht:	18. Mai 2011
Öffentliche Auflage:	31. Mai - 29. Juni 2011
Beschluss Einwohnerrat:	21. Mai 2012
Kantonale Genehmigung:	3. April 2013
Inkraftsetzung:	1. Juli 2013
