



Kanton Aargau
Gemeinde Magden

Fassung für die öffentliche Auflage

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 19. Oktober 2012 bis 23. November 2012

Mitwirkungsbericht vom 18. März 2013

Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2015

Öffentlich aufgelegt vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: (Datum)

Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Inhalt

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	1
2	Raumplanung, Planungsinstrumente	2
3	Zonenvorschriften	7
3.1	Bauzonen	7
3.2	Landwirtschaftszonen	14
3.3	Schutzzonen	15
3.4	Überlagerte Schutzzonen	18
3.5	Schutzobjekte	22
4	Innere Siedlungsentwicklung	24
5	Allgemeine Bauvorschriften und Definitionen	25
6	Schutzvorschriften	28
7	Vollzug und Verfahren	30
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	31
9	Anhang	33
9.1	Naturschutzzonen im Kulturland (§ 20 BNO)	33
9.2	Kantonale Schutzobjekte (kantonale Denkmalpflege)	34
9.3	Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 28 BNO)	34
9.4	Kulturobjekte, geomorphologische Objekte (§ 29 BNO)	35
9.5	Naturobjekte (§ 30 BNO)	36

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- 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 : 2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1 : 5000 sind Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen und Verkleinerungen dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Planwerke können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung, Planungsinstrumente

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau, die Siedlungserneuerung und die Siedlungsentwicklung nach innen haben im Sinne des Erhalts der Lebensraumqualität insbesondere nachfolgenden Aspekten angemessen Rechnung zu tragen:

- schonungsvolle Weiterentwicklung des Ortsbilds von regionaler Bedeutung;
- qualitätsvolle Quartierstrukturen in den Wohngebieten;
- Aufwertung von Aussen- und Freiräumen sowie massvolle Aussenraumgestaltung und Terrainveränderungen zugunsten einer erhöhten Siedlungsqualität;
- Förderung unterschiedlicher Nutzungen und Wohnbedürfnisse in zentral gelegenen Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar auszugestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit und Bedeutung zu bewahren und wo möglich aufzuwerten. Der Landwirtschaft sind dabei angemessene Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen.

⁵ Die vorhandene Verkehrsqualität sowie die Verkehrssicherheit sind zu erhalten. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und das Rad- und Fusswegnetz sind gebietsgerecht weiterzuentwickeln.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan blau bandierten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (Gestaltungsplan-Pflicht):

- Gestaltungsplan-Pflicht "Areal chr.-kath. Kirche" (Zielsetzungen in § 5 Abs. 1 BNO)
- Gestaltungsplan-Pflicht "Bünn" (Zielsetzungen in § 5 Abs. 2 BNO)

² Für die im Bauzonenplan blau-gestrichelt bandierten Gebiete bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne, welche dieser BNO in Teilen vorgehen oder auf altes Recht verweisen. Sie sind bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

³ Entlang der Kantonsstrasse K 497 besteht ein rechtskräftiger Überbauungsplan mit Baulinien und Hinweisen zur Wirkung bestehender Bauten im Strassenraum, genehmigt 24. August 1993.

⁴ Für weitere Gebiete bestehen rechtskräftige Erschliessungspläne, welche auf der Gemeindeverwaltung einsehbar sind.

§ 5

Gestaltungsplan-Pflicht
"Areal chr.-kath. Kirche"

¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Areal chr.-kath. Kirche" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

Städtebau und Gestaltung

- Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Wohnüberbauung unter Einbezug und Rücksichtnahme auf die kantonal denkmalgeschützten Bauten der chr.-kath. Kirche (respektvolle Ergänzung des Ensembles).
- Zeitgemässe und gegliederte Fassadengestaltung sowie Wahrung zweckmässiger Blickachsen für den allseitigen Blick auf die Kirche.
- Mindestens die Hälfte der überbaubaren Fläche der Wohnzone B ist als zusammenhängender, öffentlicher Freiraum zu gestalten und von Bauten und Anlagen frei zu halten. Öffentliche Spazierwege und Erholungseinrichtungen können durch den Gestaltungsplan zugelassen werden.

Nutzungen und Groberschliessung

- Optimale und rationelle Organisation bzw. Abstimmung der Nutzungen: Kirche, Friedhof, Wohnen, öffentliche und private Freiräume und Erschliessung sowie Parkierung.

Umwelt

- Zukunftstaugliches Energiekonzept sinngemäss den Anforderungen an Arealüberbauungen.

Freiraum und Feinerschliessung

- Hohe Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlich zugänglichen Räume. Der öffentliche Garten mit zweckmässigem Fusswegnetz und Bereichen fürs Verweilen und Spielen ist zeitgleich mit dem ersten Wohnbau bereitzustellen.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem qualifizierten Auswahlverfahren hervorgehendes, wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept) mit erforderlicher Zustimmung durch den Gemeinderat der sich mit den zuständigen kantonalen Fachstellen abstimmt insbesondere mit der Denkmalpflege. Teil-Gestaltungspläne sind nicht zulässig. Die Verfügbarkeit der Flächen für die Wohnnutzung ist vertraglich zu sichern.

Gestaltungsplan-Pflicht
"Bünn"

² Für das Gestaltungsplangebiet "Bünn" gelten nebst den Anforderungen an Arealüberbauungen zusätzlich die nachfolgenden Zielvorgaben:

Städtebau und Gestaltung

- Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung und den Siedlungsrand (Harmonischer Ortsbildhintergrund, Bebauung mit unterschiedlichen Typologien wie Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Grünbereiche als Puffer).
- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierbarkeit und Festlegung einer verbindlichen Realisierungs-Etappierung (einwandfreie Zwischenzustände).

Nutzungen

- Bereitstellung eines diversifizierten Wohnraumangebots, insbesondere angemessener Anteil altersgerechte Wohnungen mit allfälligen Versorgungs- und Betreuungsdienstleistungen (nicht störendes Gewerbe).

Mobilität

- Gestützt auf ein Mobilitätskonzept und abgestimmt auf die kommunale Verkehrsplanung sind Massnahmen zu treffen, die

den Modal Split zugunsten des ÖV und des Fuss- und Radverkehrs beeinflussen. Dies ist z.B. möglich mit:

- zweckmässigen, "in- und externen", gut gestalteten, durchlässigen öffentlichen Fuss- und Radverkehrsverbindungen
 - gedeckten, grosszügigen, gut erreichbaren Abstellflächen für Velos und Motorräder
 - Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge und E-Bikes
 - für Car-Sharing reservierte Parkfelder
 - der Herabsetzung der Parkfelderanzahl (vgl. § 8 Abs. 2 lit. c BauV)
- Die verkehrliche Anbindung und Vernetzung des Areals ist behördenverbindlich sicherzustellen.

Erschliessung

- Rationelle und optimierte Erschliessung sowie Parkierung. Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen.

Freiraum

- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume mit naturnaher und standortgerechter Bepflanzung (Zonen für Verweilen und Spielen).

Lärmschutz

- Sicherung der Planungswerte (Art. 29 LSV) mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen). Mit dem Richtprojekt ist ein Lärmgutachten zu erstellen, das die Einhaltung des Planungswertes bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen nachweist. Im Interesse des Ortsbildes sind Lärmschutzwände und -wälle nach Möglichkeit zu vermeiden.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgegangenes, wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept) mit erforderlicher Zustimmung durch den Gemeinderat und die kantonale Ortsbildpflege.

Teil-Gestaltungspläne sind nur abgestimmt auf die Etappierung zulässig. Die etappengemässe Verfügbarkeit der Wohnflächen ist vertraglich zu sichern.

§ 6

Weitere
Planungsinstrumente

¹ Das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)", das Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte, das "Bauinventar" der kantonalen Denkmalpflege (2012) und das "Inventar Dorfkernbauten Magden" von Argos Architektur + Städtebau (1992) bilden die massgeblichen Grundlagen zur Beurteilung der räumlichen Struktur und der baulichen Werte in der Gemeinde.

² Der kommunale Verkehrsrichtplan (Mai 2000) koordiniert das Verkehrsnetz der Gemeinde.

³ Das "Grünraumkonzept" (Februar 1997) dient als Koordinationsmittel innerhalb der Siedlung.

⁴ Das "Inventar der schutzwürdigen Objekte" (in Überarbeitung, 2015) der Naturschutzkommission orientiert über Naturwerte ausserhalb der Bauzone.

⁵ Diese Planungsinstrumente haben für das Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie können zur Beurteilung von Bauvorhaben sowie von Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen beigezogen werden.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Grundmasse

¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Zonen:

	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach (inkl. allfälligem Attika)	Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe (ES)	Zonenvorschriften
								klein	gross		
Kernzone (Engeres Ortsbild)	A K _A braun	2 x (3)	---	---	o ^{a)}	--- ^{a)}	o	4.0 - (6.0)	---	III	§ 8 § 10
Kernzone (Ortsbildhintergrund)	B K _B hellbraun	2 x (3)	---	---	o	o	o	4.0 - (6.0)	---	III	§ 9 § 10
Spezialzone "Im Stigler" (Quartiererhaltung)	SPZ hellblau	o	---	---	---	o	o	o	---	II	§ 11
Wohnzone A3	WA3 rot	3	0.70	---	14.5	13.5	40.0	5.0	10.0	II	§ 12
Wohnzone A2	WA2 rosa	2 bzw. 3 ^{b)}	0.60	---	11.5 ^{b)}	10.5 ^{b)}	40.0	5.0	8.0	II	§ 12
Wohnzone B	WB orange	2	0.50 ^{c)}	7.5	11.5	10.5	40.0 ^{d)}	4.0	8.0	II	§ 12
Wohnzone C	WC gelb	2	0.40 ^{c)}	7.5	11.5	10.5	30.0	4.0	8.0	II	§ 12
Wohn- und Arbeitszone	WAr rosa-viola schraffiert	2 bzw. 3 ^{b)}	0.60	---	11.5 ^{b)}	10.5 ^{b)}	40.0	4.0	8.0	III	§ 13
Arbeitszone (Gewerbe)	Ar viola	---	---	---	15.0		o	halbe Fassadenhöhe, min. 4.0 ^{e)}		III	§ 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau (hell, dunkel)	---	---	---	15.0		o	halbe Fassadenhöhe, min. 4.0 ^{e)}		II / III ^{f)}	§ 15
Grünzone	Gr grün	---	---	---	---	---	---	---	---	II	§ 16

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bis zum höheren Wert in Klammern bewilligen, falls der Zonenzweck und die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt werden oder dies erfordern. Die mit "---" versehenen Masse sind für die jeweilige Zone im Rahmen der Beurteilung bedeutungslos.

³ a) Die traditionellen Bauten weisen symmetrische Satteldächer von grosser Steilheit auf (40 - 50°). Flachdächer sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.

⁴ b) In den Zonen WA2 und WAr sind bei Verzicht auf ein Dach- oder Attikageschoss drei Vollgeschosse zulässig. Es sind dabei die Gesamthöhen von 11.5 m bei flachem Satteldach bzw. 10.5 m bei einem Flachdach einzuhalten. Ein allfälliges Flachdach eines Hauptgebäudes darf nicht begeh- oder benutzbar ausgestaltet werden.

⁵ c) Erhöhte Ausnützung in WC und WB gemäss § 31 Abs. 2 BNO.

⁶ d) Erhöhte Gebäudelänge in der WB gemäss § 31 Abs. 3 BNO.

⁷ e) Diese Grenzabstandswerte sind gegenüber angrenzenden Wohn- oder Mischzonen einzuhalten. Innerhalb der Zone gilt generell 4 m.

⁸ f) Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III in der Zone OeBA sind dem Bauzonenplan zu entnehmen.

⁹ In den Mischzonen K_A, K_B und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.0 m aufweisen, vorbehalten bleiben Anliegen des Ortsbildschutzes.

¹⁰ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird oder sich aus ortsbaulicher Sicht keine anderen Auflagen ergeben, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 8

Kernzone A
(Engeres Ortsbild, K_A)

¹ Die Kernzone A (K_A) dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns (engeres Ortsbild).

² Bauvorhaben in der K_A dürfen die Gesamtwirkung des Ortskerns nicht beeinträchtigen. Massgebend für die Beurteilung sind: u.a. Gebäudestellung; Grösse des Baukubus; Wirkung im Strassenraum; Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse; Dachform und -neigung, First- und Traufhöhen, Firstrichtung, Ausmass und Proportionen von Dachaufbauten (inkl. Dachflächenfenster); Fassadengliederung und -gestaltung; Material und Farbkonzept sowie Terrain- und Umgebungsgestaltung (Vorgärten und Vorplätze). Als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben dienen ergänzend die Inventare gemäss § 6 Abs. 1 BNO sowie der Überbauungsplan K 497 gemäss § 4 Abs. 3 BNO. Der Gemeinderat kann zudem auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

³ Bestehende Bauten, Vorgärten und Vorplätze sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie können unabhängig der Vorschriften über Strassen-, Gewässer-, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl sowie Ausnützung im Rahmen des Bestehenden umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Es gilt eine erweiterte Bewilligungspflicht für die Umgestaltung oder Renovationen von Fassaden, Fenstern, Dächern und Innenräumen.

⁴ Der Gemeinderat kann Ergänzungsbauten und Erweiterungen bewilligen, wenn diese das Ortsbild sorgfältig weiterentwickeln. Das zulässige Nutzungsmass, die Abmessungen, die Typologie und die Gestaltung richten sich nach der umgebenden und prägenden Bebauung sowie ergänzend nach den Ortsbildanliegen und Inventaren sowie den gesetzlichen Abstandsvorschriften. Zum Schutz des Ortsbilds kann die Unterschreitung von gesetzlichen Grenz- und Strassenabständen bewilligt oder verlangt werden.

⁵ Der Gemeinderat kann gestützt auf die Inventare und sinngemäss § 28 Abs. 1 BNO Ersatzbauten bewilligen, sofern der Erhalt der bestehenden Substanz für das Ortsbild unwichtig oder nachweislich unzumutbar ist und mit der Erstellung eines

Ersatzneubaus eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht wird. Ersatzbauten haben sich ungeachtet etwelcher Abstandsvorschriften ungefähr im Rahmen der bisherigen Stellung, Volumetrie und Gebäudeform zu bewegen.

§ 9

Kernzone B
(Ortsbildhintergrund, K_B)

¹ Die Kernzone B (K_B) dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung alter Dorfteile sowie des jüngeren Ortsbildhintergrunds.

² Bauvorhaben in der K_B wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen. Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

³ Bestehende Bauten dürfen unabhängig der Vorschriften über Strassen-, Gewässer-, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschoszahl und Ausnützung im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut und umgenutzt werden.

⁴ Ersatz- und Ergänzungsbauten können nach Massgabe der gesetzlichen Abstandsvorschriften erstellt werden. Die noch ablesbare historische Bebauungsstruktur muss jeweils gleichwertig unterstützt werden. Das zulässige Nutzungsmass und die Abmessungen richten sich nach der zu ersetzenden Baute oder nach den Neubauvorschriften.

⁵ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenflächen bis insgesamt max. 1'500 m² zulässig (inklusive Aussenverkauf).

§ 10

Gemeinsame
Bestimmungen Kernzonen
A und B

¹ Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, für private sowie öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche (inkl. Aussenverkaufsflächen) sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind, die das Ortsbild nicht bzw. weniger stark beeinträchtigen.

³ Solaranlagen sind sowohl gestalterisch als auch baulich sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Vollflächige Anlagen sind nur bei sehr guter Gestaltung zulässig. Eine Kombination verschiedener Anlagentypen oder mit Dachlukarnen und Dachflächenfenstern ist möglichst zu vermeiden. Die Solaranlagen haben eine regelmässige, rechteckige Form aufzuweisen. Sie sind im unteren Drittel des Daches anzuordnen. Im Einzelfall (Einordnung, bestehende Dachlandschaft) kann von diesem Grundsatz abgewichen werden. Leitungen sind im Gebäudeinnern zu führen. Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft verpflichten Varianten einzureichen. Eine Voranfrage auf Skizzenbasis mit Aufzeigen der Materialisierung wird empfohlen.

§ 11

Spezialzone "Im Stigler"
(Quartiererhaltung; SPZ)

¹ Die Spezialzone "Im Stigler" bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauung (Quartiererhaltung).

² Die Spezialzone ist für die Wohnnutzung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe exkl. Verkauf ist zulässig. Die Ausnützung ist nach Massgabe einer strukturverträglichen Weiterentwicklung frei.

³ Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch die folgenden Strukturmerkmale: Typologie, Grösse, Form, Stellung, Staffelung, Geschossigkeit sowie die äussere Erscheinung, namentlich die Fassadengestaltung und Farbgebung, sowie die Anordnung und Ausformulierung der Freiräume samt Begrünung.

⁴ Bauliche Veränderungen wie Um- und Anbauten sowie technische Vorrichtungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur bestehenden Volumetrie stehen und sich dem Erscheinungsbild unterordnen (Strukturmerkmale). Sie müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung die Einheitlichkeit und die gute Gesamtwirkung gewährleisten. Die nachbarlichen Interessen sind zu wahren.

⁵ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn das bisherige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus sichergestellt ist.

⁶ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

§ 12

Wohnzonen
WA3, WA2, WB und WC

¹ Die Wohnzonen WA, WB und WC dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) ausgenommen Verkaufsnutzungen sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Zonen WA3 und WA2 sind für Mehrfamilienhäuser, die WA2 auch für Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

³ Die WB ist für Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in begründeten Ausnahmefällen, wie z.B. Nutzung von Restparzellen zulässig.

⁴ Die WC ist für eine lockere Überbauung mit Ein- und Doppel-Einfamilienhäusern bestimmt. Einzelne untergeordnete Einliegerwohnungen sind zulässig.

§ 13

Wohn- und Arbeitszone
(WAr)

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WAr ist für Mehr- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in begründeten Ausnahmefällen, wie z.B. Nutzung von Restparzellen zulässig. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs sind ausgeschlossen.

³ Übrige Verkaufsnutzungen bis zu einer zulässigen Nettoladenfläche von maximal 500 m² sind möglich.

§ 14

Arbeitszone (Ar)

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

³ Reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte des täglichen und aperiodischen Bedarfs sind ausgeschlossen.

⁴ Produktions- und Ausstellungsflächen als reine Nebenflächen von gewerblichen Betrieben bis zu einer Fläche von 1'000 m² pro Ladengeschäft sind zulässig (z.B. Landmaschinen-, Autohandel, Gärtnereibetriebe, Treibhäuser bzw. Verkauf von vor Ort produzierten Produkten).

§ 15

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.

§ 16

Grünzone (Gr)

¹ Die Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung des Baugebiets, der ökologischen Vernetzung, der Siedlungsrandgestaltung, dem Schutz bzw. der Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten sowie der Erholung.

² Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Bestehende Naturwerte sind zu schonen.

³ Dienen Grünzonen als öffentliche Erholungsräume können Fuss- und Spazierwege, Erholungseinrichtungen (z.B. Gartenbänke, Kinderspielplätze) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone
(LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach übergeordnetem Recht.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 18

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist in Abwägung der betroffenen Interessen ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzuordnen.

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 (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

§ 19

Rebbauzone (RBZ)

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Förderung dieser landschaftsprägenden Strukturen.

² Zur Bewirtschaftung notwendige Konstruktionen, Terrainveränderungen und Bewässerungsvorrichtungen sowie Umbruch sind gestattet.

³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach übergeordnetem Recht. Rebremisen oder Materialschöpfe sind in der Regel auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben gut in die Landschaft einzupassen.

⁴ Für Flächen die zwischenzeitlich nicht mit Reben bestockt sind, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone 1.

⁵ In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzonen im Kulturland (NSK)

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Darin ist grundsätzlich alles zu unterlassen, was die Lebensraum- und Biotopqualität schmälern kann.

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

³ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung sowie Förderung der Lebensraum- und Biotopqualität oder zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁴ 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.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden bezeichnet:

Zone	Bezeichnung/ Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	NSK .. flächig, gelb	Artenreiche Heuwiese: - keine Düngung und Beweidung (ausgenommen Herbstweide) - erster Schnitt ab 15. Juni, bei Vorkommen von Bocks-Riemenzungen nicht vor deren Versamung (vgl. auch Pflegemassnahmen der Bocks-Riemenzungen gemäss § 30 BNO) - zusätzlich vorhandene Strukturen wie Hecken sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen (vgl. Pflegemassnahmen gemäss § 30 BNO)
Feuchtgebiete	NSK .. flächig, blau	Feuchtgebiete als Lebensraum für Amphibien: - keine Düngung und Beweidung - kein Betreten - Bauten ausnahmsweise im Interesse des Schutzziels gestattet Ergänzung bei Gewässern: - kein Schwimmen und Befahren sowie Einfangen und Aussetzen von Tieren
Arboretum	NSK .. flächig, orange	Obstgarten mit alten Sorten: - sortengerechte Pflege und Baumschnitt (Jungbäume bis 10 Jahre) - Abgänge ersetzen (auch bei Feuerbrand) - zurückhaltende Düngung - gestaffelte Nutzung der Wiese empfohlen: Nutzung in zwei oder mehr Etappen (d.h. min. 25% der Fläche stehenlassen); Nutzungsintervall vier Wochen; Mahd mit Messerbalken ohne Mähaufbereiter - kurzhalten der Vegetation direkt auf der Baumscheibe ist zulässig - keine Beweidung mit Grossvieh

§ 21

Naturschutzzonen im Wald
(NSW)

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

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

³ Die Naturschutzzonen im Wald werden wie folgt unterteilt:

Zone	Bezeichnung / Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen
Eichenwaldreservat	E	Schutzziel: Bestockung mit bedeutendem Anteil an Eichen (Eichenförderung). Pflegemassnahmen: - Umtriebszeit erhöhen - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen oder an die standörtlichen und klimatischen Bedingungen angepassten Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen Nutzungseinschränkung: - Spezifische Bewirtschaftung gemäss separaten Vereinbarungen
Naturwaldgemässe Bestockung	N	Schutzziel: Naturwaldgemässe Bestockung. Pflegemassnahmen: - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen oder an die standörtlichen und klimatischen Bedingungen angepassten Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - weitere Massnahmen gemäss Betriebsplan
Felsfluren	F	Schutzziel: Artenreiche Biotope der Gesteinsoberflächen. Pflegemassnahmen: - Kalkfelspartien regelmässig Freihauen zur Erhöhung der Sonneneinstrahlung - weitere Massnahmen gemäss Betriebsplan

Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	A	Schutzziel: zulassen von Alterungs- und Zerfallsprozessen im Wald zur Förderung von Tier- und Pflanzenarten, die auf solche Bedingungen angewiesen sind Nutzungseinschränkung: - langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung - weitere Auflagen gemäss Vereinbarungen
Naturwaldreservat (grösser als 20 ha)	R	
Feucht- und Nassstandort	NSW .. flächig, blau	Schutzziel: Ungestörter Lebensraum für Amphibien. Pfleagemassnahmen: - keine Düngung und Beweidung - kein schwimmen, betreten und befahren - kein einfangen und aussetzen von Tieren - Bauten ausnahmsweise im Interesse des Schutzziels gestattet

§ 22

Hochstamm-Obstbäume

¹ Das Landschaftsbild ist wesentlich geprägt von hochstämmigen Obstbäumen. Bestand, Pflege sowie Ersatz- und Neupflanzungen sind soweit möglich sicherzustellen. Die Gemeinde kann solche Massnahmen durch Fördermittel unterstützen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Umgebungsschutzzone (USZ)

¹ In dem im Bauzonenplan grün bandierten Gebiet müssen Bauvorhaben dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Kirchenbauten gebührend Rechnung tragen. Zusätzlich zu § 32 Kulturgesetz ist der Gemeinderat befugt, weitergehende Auflagen zu Höhenlage, Geschosszahl und Dachgestaltung zu erlassen.

² Zur Beurteilung entsprechender Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf Kosten des Gestalters ein Fachgutachten einholen.

§ 24

Hochwassergefahrenzone (HWZ)

¹ Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungszonen im Bauzonenplan überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ ist der Gefährdungssituation Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig. Im Baugesuch sind auf ein hundertjährliches Hochwasser (HQ100) ausgerichtete Schutzmassnahmen nachzuweisen; im Falle von Fliesstiefen über 50 cm beim HQ300 solche auf ein dreihundertjährliches Hochwasser.

³ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in der Hochwassergefahrenzone HWZ die zulässigen Grundmasse gemäss § 7 BNO (insbesondere Höhenmasse und Geschossigkeit) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen Nachweis zum angemessenen Hochwasserschutz verlangen.

⁵ Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

§ 25

Oberflächenwasserschutzzone (OSZ)

1 Die Oberflächenwasserschutzzone ist den Grundnutzungszonen im Bauzonenplan überlagert. In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

3 Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

§ 26

Freihaltezone Hochwasser
(FZH)

¹ Die Freihaltezone Hochwasser ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt bei Hochwasserereignissen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich vorbehältlich folgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Abgesehen von den in den Abs. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstands-schutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, solange sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:

- Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und finanziert werden können;
- keine anderen Standorte bestehen oder geschaffen werden können;
- weder Hochwasserabfluss oder -rückhalt noch die Wasserstandshöhe beeinträchtigt werden;
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.

§ 27

Landschaftsschutzzonen
(LSZ1 und LSZ2)

¹ Die Landschaftsschutzzonen sind der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dienen der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere hofbezogene Nebenbauten und Anlagen können in den Landschaftsschutzzonen nur innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Siedlungseier bewilligt werden. Sie sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzupassen.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich unter Vorbehalt nachfolgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone.

⁴ In der Landschaftsschutzzone 1 sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Christbaumkulturen, fest installierte Abdeckungen oder mobile und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen und Folientunnels verboten. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, landwirtschaftliche Nebenbauten wie kleinere Feldscheunen, Weide- und Feldunterstände sowie Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, und weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz können bewilligt werden. Sie müssen auf den Standort angewiesen sein und es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁵ In der Landschaftsschutzzone 2 gelten unter Vorbehalt der Erleichterungen gemäss Abs. 6 die gleichen Anordnungen wie in der Landschaftsschutzzone 1.

⁶ Betriebsnotwendige Installationen (fest installierte Vorrichtungen für länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, ergänzende Schutz-, Stütz- oder Bewässerungsanlagen) können in der Landschaftsschutzzone 2 bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Entsprechende Anlagen dürfen aufgrund ihrer Anzahl und des jeweiligen Ausmasses das grundsätzliche Schutzziel jedoch nicht übermässig beeinträchtigen. Die Eingriffe sind womöglich rückbaufähig auszugestalten.

3.5 Schutzobjekte

§ 28

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bandierten und im Anhang aufgeführten Gebäude sind ergänzend zum Gebäudepark der Kernzone A von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist (erweiterte Bewilligungspflicht).

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Aussen- und Innendämmung im Bereich des Mauerwerks und des Daches, Umgestaltung der Freiräume usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Für Renovationen, Um- oder Ergänzungsbauten an Substanzschutzobjekten vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung durch eine Fachperson.

⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Schutzobjekten sowie der für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen und deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson einholen.

29

Kulturobjekte und
geomorphologische
Objekte

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

§ 30

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Bei unvermeidbarem Abgang ist wertgleicher Ersatz zu schaffen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Bezeichnung/ Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feldgehölz oder Waldstandorte mit Pufferstreifen	NB.. (BZ-Plan) NK .. (KL-Plan) dunkelgrünes Punkt- oder Linienelement	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz. Pflegemassnahmen: - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen - in der Regel vorgelagerter Krautsaum von 2 - 3 m Breite vorhalten - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums Nutzungseinschränkung: - Pufferstreifen 3 m breit um Objekt
Bocks- Riemenzungen	NK .. (KL-Plan) hellgrünes Quadrat- element	Schutzziel: Schutz von seltenen, in ihrem Bestand bedrohten, wichtigen Arten wild wachsender Pflanzen (Rote Listen: Farne und Blütenpflanzen). Pflegemassnahmen: - Schutz vor Zuwachsen (z.B. Verbuschung) - extensive Bewirtschaftung, Offenlassen der Wiese - Versammlung gewährleisten Nutzungseinschränkung: - Pufferstreifen 3 m breit um Objekt
Gestuffer Waldrand	NK .. (KL-Plan) mittelgrünes Dreiecks- linienelement	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum sowie vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland. Pflegemassnahmen: - Waldrand stufig strukturiert anlegen, periodisch pflegen - vorgelagerter Krautsaum extensiv bewirtschaften (kein Mulchen)

4 Innere Siedlungsentwicklung

§ 31

Bauliche Dichte

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbau-lichen Gegebenheiten unter Beachtung § 44 optimal auszu-nützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Über-bauung nicht erbracht werden kann.

² Werden in der Wohnzone B (WB) auf einem Grundstück pro 1'000 m² mindestens drei selbständige Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf 0.55. Voraus-setzung dafür bilden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie die ansprechende Umgebungs-gestaltung und rationelle Parkierung. Als Alternativanreiz für kleinere Parzellen in den Wohnzonen B (WB) und C (WC) wird bei zusätzlich geschaffenen, selbständigen und hindernisfrei gestalteten Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern ein Nutzungsbonus von max. 40 m² gewährt.

³ In der Wohnzone B (WB) erhöht sich die zulässige Gebäude-länge auf max. 60 m, sofern zwischen den Hauptgebäuden Anbauten gemäss Bauverordnung angeordnet werden, welche mindestens 20% der resultierenden Gebäudelänge ausmachen. Diese verlängerte Fassadenfront muss entlang einer Erschlies-sung (z.B. Strasse, Fussweg) vorgesehen werden und die Aneinanderreihung von mehrgeschossigen Hauptgebäuden mit Hauptnutzflächen darf dabei 40 m nicht überschreiten.

⁴ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausser-halb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber von 25 m² pro Wohneinheit gewährt.

⁵ Die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

§ 32

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in der Wohn- und Arbeitszone (WAr), der Wohnzone A2 (WA2) und der Wohnzone A3 (WA3) zulässig. Sie bedingen eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 2'000 m².

² Bei Arealüberbauungen in der Wohnzone A3 (WA3) ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt, wenn auf das Erstellen eines Dachgeschosses verzichtet wird. Die zulässige Gesamthöhe beträgt dabei max. 14 m.

§ 33

Lichtemissionen

¹ Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.

² Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

5 Allgemeine Bauvorschriften und Definitionen

§ 34

Wärmeversorgung

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

§ 35

Abstände gegenüber
Gemeindestrassen

¹ Der Abstand von Parkfeldern, Böschungen sowie Stützmauern bis zu 1.80 m Höhe gegenüber Gemeindestrassen darf bis auf 0.60 m reduziert werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen; namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder allfällige Strassenausbauvorhaben.

§ 36

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen (u.a. Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung). Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 37Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse, für Umbauten dienen sie als Richtwerte:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Lichte Höhe Vollgeschoss:	≥ 2.40 m
Lichte Höhe Dachgeschoss:	≥ 2.40 m auf min. 10 m ² Fläche
Fensterfläche:	1/10 der Bodenfläche min. jedoch 0.80 m ² (Fenster müssen direkt ins Freie führen); Ausnahmen sind bei Küchen, Sanitärräumen möglich (künstliche Belichtung oder Belüftung).
Dachflächenfenster:	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume	
Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung:	min. 4.0 m ²
Abstellraum für jedes weitere Zimmer:	zusätzlich min. 1.0 m ²

§ 38

Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und teilweise abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Anhänger usw. vorzusehen.

§ 39

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Die Benutzungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spielplätze sind bei Abparzellierungen oder Eigentumsbegründungen durch Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	§ 40 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.
Allgemeine Bauanforderungen	§ 41 ¹ Soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.
Definition Anrechenbarkeit von Räumen	§ 42 ¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.
Definition von nicht, mässig und stark störenden Betrieben	§ 43 ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichen Emissionen verursachen, gelten als stark störend.
Definition Nettoladenfläche	§ 44 ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

6 Schutzvorschriften

§ 45

Allgemeine Gestaltungs-
anforderungen

¹ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild grundsätzlich nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum
- b) Proportionen und Dimensionen der Baukuben
- c) Form, Staffelung, Gliederung der Bauten (inkl. Dachform)
- d) Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung von Fassaden, Dach
- e) Ausführung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen und Vorgärten
- f) Terrain- und Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung

³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung 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 Anforderungen an die Lärmarchitektur, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist;
- f) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 46

Dachgestaltung

¹ Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.

² Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, extensiv zu begrünen.

³ Dachdurchbrüche sind grundsätzlich in allen Zonen nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.

§ 47

Umgebungsgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu planen, dass das massgebende Terrain nicht unnötig verändert werden muss. Terrainveränderungen müssen sich zudem einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

² Abgrabungen des Untergeschosses dürfen gesamthaft höchstens einen Viertel des Gebäudeumfangs betragen und je Gebäudeseite nicht mehr als 70% der Fassadenlänge ausmachen. In der Gewerbezone gilt die Einschränkung zur Fassadenlänge nicht.

³ Im Bereich von Fassadenabschnitten wo das Untergeschoss mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain ragt und das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet ist, sind in den Wohn- und Mischzonen Abgrabungen nicht zulässig.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 48

Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

7 Vollzug und Verfahren

§ 49

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

§ 50

Verfügbarkeit von Bauland

¹ Um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat mit Grundeigentümern Vereinbarungen mit einer Baupflicht abschliessen. Dabei kann er der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrecht) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut oder nicht mit einer entsprechenden Baupflicht verkauft wird.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 51

Übergangsregelung zum
Ausgleich von
Planungsvorteilen

¹ Wird mit einer Revision der kommunalen Nutzungsplanung Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde den erfahrenen Planungsvorteil, vorbehältlich übergeordnetem Recht, auszugleichen. Die Mehrwertabgabe findet bereits Anwendung auf die aktuellen, im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschlossenen Einzonungen.

² Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Einzonung). Vom so errechneten Mehrwert sind 20% als Ausgleichszahlungen geschuldet.

³ Der Ausgleich des Planungsvorteils wird vom Gemeinderat entweder mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart oder mittels Verfügung festgesetzt. Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme vom Gemeinderat geschätzt.

⁴ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligung aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung mittels Verfügung gestützt auf das Baugesetz im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung in voller Höhe geleistet worden ist.

⁵ Der Gemeinderat hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raum- und Verkehrsplanung zu verwenden (z.B. planerische Vorleistungen, Fördermittel oder Aufwertungsmassnahmen in Siedlung oder Landschaft inkl. Strassenraum, Entschädigungszahlungen bei materieller Enteignung für auszuzonende, gehortete Grundstücke, Qualitätssteigerungen der öV-Erschliessung).

§ 52

Übergangsbestimmung

¹ Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird. (bish. Abs. 1 gelöscht)

§ 53

Aufhebung bisherigen
Rechts

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 13. März 1997
(genehmigt am 12. Januar 1999)
- b) die Bauordnung vom 13. März 1997
(genehmigt am 12. Januar 1999)
- c) der Kulturlandplan vom 11. Dezember 1987
(genehmigt am 23. Juni 1992)
- d) die Nutzungsordnung vom 11. Dezember 1987
(genehmigt am 23. Juni 1992)
- e) die Teiländerungen des Bauzonenplans vom 10. Dezember 2004 (genehmigt am 2. März 2005)
- f) die Teiländerungen des Kulturlandplans vom 13. März 1997
(genehmigt am 12. Januar 1999)
- g) Baulinienplan "Hintere Eggasse" vom 30. Juni 1967
(genehmigt am 17. März 1969)

9 Anhang

9.1 Sondernutzungspläne (§ 4 BNO)

Sondernutzungsplanung	Ortsbezeichnung	Datum
Kommunaler Überbauungsplan	"Kirchberg"	04.06.1985
Kommunaler Überbauungsplan	K 497	24.08.1993
Erschliessungsplan	"Mättematt-Brüel-Schibelacher"	19.12.2001
Erschliessungsplan	"Matte"	21.07.2003
Erschliessungsplan	"Ziegematt"	10.12.2003
Erschliessungsplan	"Schildmatt/Waldweg"	24.08.2005
Erschliessungsplan	"Breite"	10.03.2008
Gestaltungsplan	"Weizacker I"	05.02.1996
Gestaltungsplan	"Breite"	15.11.2000
Gestaltungsplan	"Weizacker II"	27.02.2002
Gestaltungsplan	"Wygarte"	10.04.2002

9.2 Naturschutzzonen im Kulturland (§ 20 BNO)

Bez.	Objekt	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.
NSK1	Magerwiese	"Hermleste"	4657, 4658, 4659, 4660, 4662
NSK2	Magerwiese	"Dürrberg"	4620, 4621, 4622, 4623
NSK3	Magerwiese	"Altägerte"	4933, 4970, 4958, 4932
NSK4	Arboretum	"Altägerte"	4933, 4932
NSK5	Arboretum	"Fröschacher"	5003
NSK6	Feuchtgebiet	"Dell"	5140
NSK7	Feuchtgebiet	"Talweiher" ¹	4905, 4906
NSK8	Feuchtgebiet	"Mertschel"	4979, 4980, 4981, 4982

9.3 Naturschutzzonen im Wald (§ 21 BNO)

NSW1	Nassstandort	"Niderwald Ost"	3013
NSW2	Nassstandort	"Talweiher" ¹	4899, 3016

¹ Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung: Talweiher, AG 416

9.4 Kantonale Schutzobjekte (kantonale Denkmalpflege)

Bauzonenplan

Bez.	Objekt	Strasse/Nr.	Parz.-Nr.	Bauinventar
KSB1	Pfarrscheune, Jg. um 1830	Kirchweg 19	192	MDE007
KSB2	Christkatholisches Pfarrhaus, Jg. 1740	Kirchweg 17	192	MDE003
KSB3	Christkatholische Pfarrkirche, Jg. 1620	Kirchweg	192	MDE001
KSB4	Madonnenfresko an Hausfassade, Jg. 1718	Maiengässli 3	689	MDE005
KSB5	Wohnhaus Wintersingerstrasse 21, Jg. um 1607	Wintersingerstrasse 21	3081	MDE004

Kulturlandplan

KSK1	St. Nikolauskapelle in Iglingen, Jg. um 1470	Iglingerhof	4815	MDE002
KSK2	Pächterhaus Iglingerhof, 1. Hälfte 19. Jh.	Iglingerhof	4814	MDE006

9.5 Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 28 BNO)

Bauzonenplan (ausserhalb Kernzone A)

SB1	Bauernhaus mit angebauter Scheune, Jg. 1862	Hauptstr. 62	3277	MDE902
SB2	Wohnhaus, ehemalige Nagelfabrik, Jg. um 1840	Waldweg 4	661	MDE904
SB3	Römischkatholische Marienkirche, Jg. 1967	Brüelstrasse 7	2856	MDE933
SB4	Wohnhaus Hirschenweg 5 mit Remise, 19. Jh.	Hirschenweg 5	548	MDE931
SB5	Gasthaus zum Hirschen, Jg. 1598	Hirschenweg 9	3928	MDE911
SB6	Hirschenscheune, spätes 18. Jh.	Hirschenweg 8	3149	MDE910
SB7	Wohnhaus Alte Mühle, Jg. 1837	Kreuzweg 12	1569	MDE924

Kulturlandplan

SK1	Bäuerliches Wohnhaus Iglingerhof, Jg. 1780	Iglingen	4815	MDE925
SK2	Bäuerlicher Vielzweckbau Üetlete, Jg. 1817	Üetlete	4920	MDE932

9.6 Kulturobjekte, geomorphologische Objekte (§ 29 BNO)

Bauzonenplan

Bez.	Objekt	Strasse/Nr.	Parz.-Nr.	Bauinventar
KB1	Missionskreuz, Jg. 1776	Kirchweg, Friedhof	192	MDE926A
KB2	Unterdorfbrunnen, Jg. 1837	Juchstrasse 2	638	MDE927G)
KB3	Wegkreuz Juchstrasse, Jg. 1863	Juchstrasse	506	MDE926B
KB4	Brunnen Alti Gass, Jg. 1856	Hauptstrasse 43	3023	MDE927F
KB5	Sodbrunnen bei Hirschenscheune	Hirschenweg	3149	MDE927A
KB6	Kreuzbrunnen, Jg. 1843	Schulstrasse 2	527	MDE927E
KB7	Magdalenabrunnen, Jg. 1843	Sonnenplatz	1591	MDE927D
KB8	Adlerbrunnen, um 1865	Dornhofstr. 1	775	MDE927C
KB9	Oberdorfbrunnen, um 1860	Wintersingerstrasse 26	1591	MDE927B
KB10	Wegkreuz am Kreuzweg, Jg. 1623	Kreuzweg	3808	MDE926C

Kulturlandplan

Bez.	Objekt	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.	Bauinventar
KK1	Brunnen, 19. Jh	beim Pächterhaus	4814	MDE927I
KK2	Brunnen, 19. Jh	bei der Nikolauskapelle	4815	MDE927H
KK3	Polebrünne	Widenboden	3016	
KK4	Grenzstein	Galge/Neui Welt	4533	
KK5	Grenzstein	Neui Welt	4517	
KK6	Grenzstein	"Dreispietz", Brand	3252	
KK7	Grenzstein	Brandholde 1	3416	
KK8	Grenzstein	Brandholde 2	3416	
KK9	Grenzstein	Junkereholz	3013	
KK10	Grenzstein	lange Marchstei, Wachtlete	3013	
KK11	Grenzstein	Horndieseholzli, Niderwald	3013	
KK12	Grenzstein	Rote Bannstei, Spärgacher	3016	
KK13	Grenzstein	Leisihübel, Widenboden	3016	
KK14	Grenzstein	Chleematt 1	3016	
KK15	Grenzstein	Chleematt 2	3016	
KK16	Grenzstein	Chleematt, Gauligletscher	3016	
KK17	Grenzstein	Fohren, Chüller	3016	
KK18	Grenzstein	Gätterli, Bruderholde	3016	
KK19	Grenzstein	Groppebrunne, Igligerhof	4815	
KK20	Grenzstein	Neumatt, Ursulagraben	5312	
KK21	Gleichaufshöli		3015	
KK22	Nagelfluhfelsen	im Talbächli	3016	
KK23	Dampflöcher	ob den Felsen im Halmet	3016	

9.7 Naturobjekte (§ 30 BNO)

Bauzonenplan

Bez.	Objekt	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.
NB1	Hecke	"Chilchberg"	192
NB2	Hecke	"Im Stigler"	4600
NB3	Hecke	"Olsbergstrasse"	3031
NB4	Hecke	"Röm.-kath. Kirche"	2065

Kulturlandplan (inkl. Naturobjekte im Wald)

NK1	Feldgehölz	"Herrenhölzli"	4510, 4513,
NK2	Hecke	"Fuchs"	4652
NK3	Hecke	"Hermleste Ost"	4662
NK4	Hecke	"Bölzli Süd"	4594, 4593
NK5	Hecke	"Dürrberg"	4608, 4609
NK6	Hecke	"Dürrberg (Roduner)"	4614
NK7	Hecke	"Oedleste"	4612
NK8	Hecke	"Scheibenstand"	4739
NK9	Hecke	"Salzacher"	4751, 4752, 4753, 4747, 4746
NK10	Feldgehölz	"Aspmet"	4766
NK11	Feldgehölz	"Oepfelhurd"	4767, 4766
NK12	Hecke	"Dell"	4776
NK13	Hecke	"Hinter Oensberg"	4814
NK14	Feldgehölz	"Zelglihof"	4895
NK15	Hecken	"Girspel"	4919
NK16	Hecke	"Hirsacker"	5269, 4936, 2558
NK17	Hecke	"Dornhof"	5025
NK18	Hecke	"Falke"	5009
NK19	Hecke	"Goldschmidsrai"	4992
NK20	Hecke	"Hofacherhof"	4992
NK21	Hecke	"Längerte"	4943
NK22	Hecke	"Fröschacker"	4993, 4996, 4997, 764, 3606
NK23	Hecke	"Hofacher"	4944, 4943, 4942, 4941
NK24	Hecke	"Huetgrund"	5071, 5064,
NK25	Hecke	"Hutgrund (quer)"	5036
NK26	Hecke	"Schöneberg"	5014
NK27	Hecke	"Panzersperr"	5102
NK28	Bocks-Riemenzungen	"Dürrberg"	4615
NK29	Bocks-Riemenzungen	"Dürrberg"	4623
NK30	südorientierter Waldrand	"Schöneberg"	3013
NK31	südorientierter Waldrand	"Önsberg"	4814