



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

## Beschlussfassung Gemeindeversammlung – Genehmigungsinhalt –

---

Vorprüfungsbericht vom: 04. April 2018

Mitwirkung vom 01. November 2016 bis 30. November 2016

Öffentlich aufgelegt vom 12. November 2018 bis 11. Dezember 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

---

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

---

**5600 Lenzburg**  
Sägestrasse 6a  
Tel. 058 / 733 33 44



**6280 Hochdorf**  
Bellevuestr. 27  
**4665 Oftringen**  
Perry Center

**5734 Reinach**  
Marktplatz 2  
**5703 Seon**  
Oberdorfstr. 11

**5034 Suhr**  
Tramstr. 11  
**4800 Zofingen**  
Untere Brühlstrasse 21

## Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT .....	4
	§ 1    Geltungsbereich .....	4
	§ 2    Übergeordnetes Recht .....	4
2	RAUMPLANUNG .....	4
	§ 3    Planungsgrundsätze .....	4
	§ 4    Gestaltungsplanpflicht .....	4
3	ZONENVORSCHRIFTEN .....	6
3.1	Bauzonen .....	6
	§ 5    Zonenübersicht .....	6
	§ 6    Dorfzone .....	7
	§ 7    Wohnzonen .....	8
	§ 8    Wohn- und Gewerbezone .....	8
	§ 9    Gewerbezone .....	8
	§ 10   Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	9
3.2	Landwirtschaftszonen .....	9
	§ 11   Landwirtschaftszone .....	9
	§ 12   Bauten in der Landwirtschaftszone .....	9
3.3	Schutzzonen .....	9
	§ 13   Naturschutzzonen im Kulturland .....	9
	§ 14   Naturschutzzone Wald .....	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen .....	11
	§ 15   Landschaftsschutzzone .....	11
	§ 16   Schutzzone Siedlungstrennung .....	12
	§ 17   Gewässerraumzone .....	12
3.5	Schutzobjekte .....	12
	§ 18   Naturobjekte .....	12
	§ 19   Substanzschutz .....	13
	§ 20   Kulturobjekte .....	13
	§ 21   Wiederherstellungspflicht .....	13
3.6	Gefahren und Überflutungszonen .....	13
	§ 22   Freihaltegebiet Hochwasser .....	13
	§ 23   Hochwassergefahrenzone .....	14
	§ 24   Oberflächenwasserschutz .....	15
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN .....	16
	§ 25   Ausnützungsziffer .....	16
	§ 26   Arealüberbauung .....	16
	§ 27   Störmass von Betrieben .....	16
	§ 28   Nettoladenfläche .....	16
5	BAUVORSCHRIFTEN .....	17
5.1	Baureife und Erschliessung .....	17
	§ 29   Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen .....	17
5.2	Technische Bauvorschriften .....	17
	§ 30   Allgemeine Anforderungen .....	17
	§ 31   Energieeffizienz .....	17

---

5.3	Wohnhygiene .....	17
§ 32	Ausrichtung der Wohnungen .....	17
§ 33	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume .....	17
§ 34	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	18
5.4	Ausstattung .....	18
§ 35	Parkfelder .....	18
§ 36	Velos, Kinderwagen.....	18
§ 37	Spielplätze .....	18
§ 38	Container- und Kompostplätze .....	19
§ 39	Öffentlich zugänglicher Raum .....	19
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN .....	20
6.1	Ortsbild und Denkmalpflege.....	20
§ 40	Allgemeine Anforderungen .....	20
§ 41	Dachgestaltung.....	20
§ 42	Umgebungsgestaltung.....	20
§ 43	Gestaltung des Siedlungsrandes .....	21
6.2	Umweltschutz.....	21
§ 44	Einwirkungen .....	21
§ 45	Versickerung Oberflächenwasser .....	21
7	VOLLZUG UND VERFAHREN .....	22
§ 46	Zuständigkeit .....	22
§ 47	Gebühren.....	22
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....	22
§ 48	Übergangsbestimmung .....	22
§ 49	Aufhebung bisherigen Rechts .....	22
9	ANHANG .....	23
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt).....	23
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar) .....	23
9.3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 18 BNO .....	23
9.4	Verzeichnis der Naturschutz zonen .....	25
9.5	Überlagerte Schutz zonen .....	26
10	STICHWORTVERZEICHNIS .....	27

## 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

### § 1 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- <sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes Recht*

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

## 2 Raumplanung

### § 3 Planungsgrundsätze

*Planungsgrundsätze*

- <sup>1</sup> Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
  - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern sowie entlang der Hauptstrasse und Vorstadtstrasse;
  - der Aufwertung von Aussenräumen;
  - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- <sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- <sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- <sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- <sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Erhalt und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs ist zu fördern. Durch attraktive und durchgehende Verbindungen ist der Rad- und Fussverkehr weiter zu optimieren.

### § 4 Gestaltungsplanpflicht

*Gestaltungsplanpflicht*

– *Allgemeine Zielvorgaben*

- <sup>1</sup> Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- <sup>2</sup> Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Fluchten;
  - Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden;
  - Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen, oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

- 
- Gebiet „Ortseingang Nord“<sup>3</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Ortseingang Nord“ gilt zusätzlich zu Absatz 2 die nachfolgende Zielvorgabe:
- a) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und Einbindung der Baukörper in die Topographie auf die bestehende Ortseingangssituation abzustimmen.
- Gebiet „Baumgarten“<sup>4</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Baumgarten“ gelten zusätzlich zu Absatz 2 die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und Einbindung der Baukörper in die Topographie auf den nahegelegenen Ortskern abzustimmen.
  - b) Die Integration und Gestaltung attraktiver öffentlicher Fusswegverbindungen zwischen Dorfkern und umliegenden Wohngebieten ist vorzusehen.
  - c) Das Wohnungsangebot ist mindestens zu einem Anteil von 10% altersgerecht<sup>1</sup> auszugestalten.
  - d) Es ist eine gesteigerte Innenentwicklung mit Mehrfamilienhäusern anzustreben, weshalb im Gegensatz zu den nachfolgenden Zonenbestimmungen keine Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude besteht.
  - e) Es ist eine Einwohnerdichte von mindestens 80 Einwohner pro Hektar anzustreben.

---

<sup>1</sup> Unter der altersgerechten Gestaltung des Wohnungsangebotes ist einerseits das Angebot von kleineren Wohnungen zu verstehen. Andererseits ist die altersgerechte Wohnung hindernisfrei auszuführen, ebenso wie deren Erschliessung, der zugehörigen allgemeinen Bereiche (Gemeinschaftsbereiche, Waschküche / Trockenraum, Keller / Abstellräume, Garage / Abstellplätze, etc.) sowie die Zugänglichkeit des Aussenraums. Siehe auch Planungsrichtlinien und Merkblätter der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen und der pro-cap.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

#### § 5 Zonenübersicht

Bauzonen

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

Bauzone	Dorfzone	Wohnzone Hang	Wohnzone 2	Wohnzone 3	Wohn- und Gewerbezone	Gewerbezone	Zone f. öffentl. Bauten und Anlagen	
<b>Signatur</b>	D braun	WH gelb	W2 orange	W3 rot	WG rot schraffiert	G violett	Oe grau	
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	2 x	2	2	3	3	-	-	
<b>Ausnützungsziffer</b>	0.60 x	0.40	0.50	0.60	0.60	-	o	
<b>Überbauungsziffer</b>	-	-	-	-	-	0.5	-	
<b>Grünflächenziffer</b>	-	-	-	-	-	0.20	-	
<b>Fassadenhöhe trauf- bzw. talseitig<sup>1)</sup> [m]</b>	7.50 x	7.50	7.50	9.50	9.50	10.00	o	
<b>Gesamthöhe [m]</b>	<b>Schrägdach</b>	12.50 x	9.50	10.00	12.50	12.50	13.00	o
	<b>Flachdach</b>	-	-	-	11.00	-	11.50	o
<b>Grenzabstand [m]</b>	<b>klein</b>	4.00 x	4.00	4.00	6.00	5.00 x	5.00 x	o
	<b>gross</b>	-	6.00	6.00	10.00	-	-	o
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	III	II	II	II	III	III	III	
<b>Zonenvorschriften</b>	§ 6	§ 7	§ 7	§ 7	§ 8	§ 9	§ 10	

*Erläuterungen:<sup>1)</sup> Die Bestimmung der Fassadenhöhe trauf- bzw. talseitig erfolgt bei Schrägdächern an der traufseitigen Fassade und bei Flachdächern an der Talfassade.*

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

<sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

<sup>4</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgehalten wird, beträgt die minimale Dachneigung von Bauten mit Schrägdach 25°.

## § 6 Dorfzone

### Dorfzone D

<sup>1</sup> Die Dorfzone D dient der Erhaltung des Charakters des historischen Ortskerns sowie der sinnvollen baulichen Erneuerung und gut in das Ortsbild eingepassten Ergänzung. Für die Beurteilung der Einpassung sind neben den nachfolgenden Bestimmungen die Kriterien gemäss § 40 BNO massgebend.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden, sofern sie für das Ortsbild und den Strassenraum mit seinen charakteristischen Engstellen und Aufweitungen wichtig sind.<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern eine im Hinblick auf das Ortsbild und den Strassenraum qualitativ mindestens gleichwertige Gesamtlösung erreicht wird oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

<sup>3</sup> Gebäude gemäss Absatz 2 dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern das Ortsbild und der charakteristische Strassenraum nicht übermässig beeinträchtigt werden.

#### – Nutzung

<sup>4</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

#### – Baumasse

<sup>5</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

#### – Dachgestaltung

<sup>6</sup> Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Die für das Dorfbild charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

<sup>7</sup> Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Als Dachaufbauten sind Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss (horizontal gemessen) bzw. 2.00 m vom giebelseitigen Dachrand zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne Dachflächenfenster können vom Gemeinderat bewilligt werden.

#### – Fassaden

<sup>8</sup> Bei Gebäuden innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse sind frei auskragende Balkone und querformatige Fenster an der Gebäudefassade, welche der Strasse zugewendet ist, nicht erlaubt.

#### – Antennen

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

#### – Umgebung

<sup>10</sup> Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben. Vorplätze sind differenziert und verkehrssicher zu gestalten. Die Dimensionierung von Verkehrsflächen richtet sich nach den übergeordneten Vorschriften und einschlägigen Normen. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten und entsprechend zu begrünen.

#### – Anlagen zur Anlieferung, Parkierung

<sup>11</sup> Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

<sup>2</sup> Zur Information sind die im Sinne des § 6 Abs. 2 BNO für das Ortsbild und den Strassenraum wichtigen Gebäude im BZP als Orientierungsinhalt markiert.

- *fachliche Beratung*      <sup>12</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und in den Strassenraum. Er zieht insbesondere bei geplanten, nach aussen sichtbaren substanziellen Baueingriffen, wie umfassenden Umbauten und dem (Teil-) Abbruch und Neubau oder auf Wunsch des Grundeigentümers vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

## § 7 Wohnzonen

- Wohnzonen*      <sup>1</sup> Die Wohnzonen WH, W2, und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- *Dachform*      <sup>2</sup> In den Wohnzonen WH und W2 sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur Schrägdächer zulässig. In der Wohnzone W3 kann das Schräg- und das Flachdach als Dachform gewählt werden.
- *WH*      <sup>3</sup> Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit allfälligen Einliegerwohnungen bestimmt. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang vorzusehen.
- *W2*      <sup>4</sup> Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten bestimmt.
- *W3*      <sup>5</sup> Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

## § 8 Wohn- und Gewerbezone

- Wohn- und Gewerbezone WG*      <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Schrägdächer zulässig.

## § 9 Gewerbezone

- Gewerbezone G*      <sup>1</sup> In der Gewerbezone G sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe (inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe sowie in unmittelbarem Zusammenhang mit ihnen stehende Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bis zu 3 Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestatten.
- <sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- <sup>4</sup> Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere gegenüber der Kulturlandgrenze.



## § 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

*Zone für öffentliche  
Bauten und Anla-  
gen Oe*

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

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

<sup>3</sup> Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 11 Landwirtschaftszone

*Landwirtschafts-  
zone*

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

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

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

### § 12 Bauten in der Landwirtschaftszone

*Bauten in der  
Landwirtschafts-  
zone*

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Materialisierung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. Mit dem Bauge such ist ein Umgebungsplan inklusive Bepflanzung einzureichen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

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

## 3.3 Schutzzonen

### § 13 Naturschutzzonen im Kulturland

*Naturschutzzone im  
Kulturland*

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

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

<sup>3</sup> In den Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das freie Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Naturschutzzone dürfen ausnahmsweise betreten werden:

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

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzone werden ausgeschieden:

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel (erhalten/ fördern)</b>	<b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b>
Feuchtgebiet:	NF grün	Erhalt der Weiher und ihrer Umgebung	keine Düngung und Beweidung kein Betreten Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen
- Gewässer	G	Laichgebiet, Brutbiotop	kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren Die Verlandung der Weiher ist periodisch und abschnittsweise durch das Entfernen der Wasserpflanzen z.B. Schilf aufzuhalten.
- Pufferzone	P	Kein Nährstoffeintrag im Kerngebiet	Heuwiese, keine Düngung
Fromentalwiese	FW beige	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)

## § 14 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone  
Wald

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

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % nehmen. In seltenen Waldgesellschaften<sup>3</sup> sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

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

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
A	Altholzinsel - Prozessschutz	langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 15 Landschaftsschutzzone

*Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachfolgender Einschränkungen nach § 11 BNO. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen Ablagerungen), Aufforstungen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie weitere, dem Schutzzweck zuwiderlaufende Eingriffe verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen wie z.B. Witterungsschutzanlagen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Folgende betriebsnotwendige Installationen, die der Beweidung dienen, sind bewilligungsfrei zulässig:

- a) Elektrische, mobile Zäune bis 1.50 m Höhe
- b) Witterungsschutzanlagen, Futterraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten.

– Siedlungsei

<sup>5</sup> Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan als Siedlungsei bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

<sup>3</sup> seltene Waldgesellschaften: vgl. Kapitel 5 der Publikation „Die Waldstandorte des Kantons Aargau“, herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter [www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen](http://www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen).

## § 16 Schutzzone Siedlungstrennung

### Siedlungstrennung

<sup>1</sup> Die Schutzzone Siedlungstrennung ist der Landwirtschafts-zone überlagert und umfasst die im Kulturlandplan festgelegten Flächen. Die Schutzzone bezweckt die Siedlungstrennung zwischen den Gemeinden Bottenwil und Uerkheim.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen nach § 11 BNO.

<sup>3</sup> Innerhalb der Schutzzone sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind, sofern dadurch das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird, zonenkonforme Erneuerungen und Ausbauten bestehender landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen, die Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen wie beispielsweise Weideunterstände, kleine Feldscheunen und Witterungsschutzanlagen sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV.

## § 17 Gewässerraumzone

### Gewässerraumzone

#### – Nutzung

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.<sup>4 5</sup>

#### – Gewässer mit Gerinnesohle ≤ 0.5 m

<sup>3</sup> Bei den im Kulturlandplan bezeichneten Gewässern mit einer Gerinnesohle ≤ 0.5 m wird gemäss § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> BauG auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab dem Rand der Gerinnesohle ist einzuhalten.

#### – Ufervegetation

<sup>4</sup> Gemäss § 117 Abs. 2 BauG sind Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Die Ufervegetation darf nach Art. 21 NHG weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Innerhalb des Gewässerraums bestehen grundsätzlich die Voraussetzungen für das Gedeihen der Ufervegetation. Gemäss Art. 8 BGF sowie § 20 AFG benötigen bauliche und technische Eingriffe in die Gewässer und ihre Ufer eine fischereirechtliche Bewilligung.

## 3.5 Schutzobjekte

### § 18 Naturobjekte

#### Naturobjekte

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

<sup>4</sup> Die in Art. 41 c Abs. 3 und 4 GSchV genannten Einschränkungen (Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, extensive Bewirtschaftung) gelten gemäss Art. 41c Abs. 6 GSchV **nicht für Gewässerräume von eingedolten Gewässern.**

<sup>5</sup> Innerhalb der Gewässerraumzonen sind Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei zulässig, sofern sie den übergeordneten Bestimmungen nicht widersprechen.

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke	Signatur hellgrün	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Trittstein, Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>• im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>• vorgelagerter Krautsaum mit angemessener Breite</li> </ul>
Geschützter Waldrand	Punktlinie schwarz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Windschutz</li> <li>• vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>• Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</li> <li>• vorgelagerten Krautsaum mit angemessener Breite</li> </ul>
Weier	Punktsymbol blau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laichgebiet, Brutbiotop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li> </ul>

### § 19 Substanzschutz

*Gebäude mit Substanzschutz*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume wie zum Beispiel Tank- und Schutzräume zulässig.

<sup>2</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

### § 20 Kulturobjekte

*Kulturobjekte*

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

### § 21 Wiederherstellungspflicht

*Wiederherstellungspflicht*

<sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

## 3.6 Gefahren und Überflutungszonen

### § 22 Freihaltegebiet Hochwasser

*Freihaltegebiet Hochwasser*

<sup>1</sup> Das Freihaltegebiet Hochwasser FGH dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

<sup>2</sup> Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.<sup>6</sup>

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

<sup>6</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist, unter Berücksichtigung der Bestimmungen einer überlagerten Landschaftsschutzzone § 15 BNO oder Schutzzone Siedlungstrennung § 16 ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>7</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 4 und 5 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

## § 23 Hochwassergefahrenzone

*Hochwassergefahrenzone*

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzone HWZ ist den Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

<sup>3</sup> Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) auszurichten.

---

<sup>6</sup> Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geoportal des Kantons Aargau ([www.ag.ch/geoportal](http://www.ag.ch/geoportal)) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>4</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

<sup>5</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>6</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## **§ 24 Oberflächenwasserschutz**

*Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)*

<sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene Rechnung zu tragen.

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

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

## 4 Baubegriffe und Messweisen

### § 25 Ausnützungsziffer

AZ

- Anrechnung  
DG/Attika, UG
- Nutzungsbonus

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

<sup>2</sup> Für Wintergärten, welche nur Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle ohne heizungstechnische Installationen sind, und behindertengerechte Wohnungen wird ein Nutzungsbonus von maximal 10 % der anrechenbaren Geschossfläche aGF und max. 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit gewährt.

### § 26 Arealüberbauung

Arealüberbauung

<sup>1</sup> Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen WH, W2, W3 und WG. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche aGSF) und die maximale Ausnützungsziffer sind wie folgt festgelegt:

- Mindestflächen,  
maximale AZ

	WH	W2	W3	WG
Min. aGSF [m <sup>2</sup> ]	2'000	2'000	3'000	2'000
Max. AZ	0.45	0.55	0.65	0.55

- Geschossigkeit

<sup>2</sup> Der Zonencharakter ist zu wahren. Bei Arealüberbauungen ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

- Anordnung Abstellplätze

<sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Bei Arealüberbauungen mit Einfamilienhauscharakter kann der Gemeinderat auch oberirdische Sammelabstellanlagen bewilligen, sofern diese bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertig sind.

### § 27 Störmass von Betrieben

Störmass von Betrieben

- Nicht störende Betriebe
- Mässig störende Betriebe

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

### § 28 Nettoladenfläche

Nettoladenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640 281, Ziff. 5.6).



## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 29 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

*Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*

- <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.
- <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 30 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine Anforderungen*

- <sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

#### § 31 Energieeffizienz

*Energieeffizienz*

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

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 32 Ausrichtung der Wohnungen

*Ausrichtung der Wohnungen*

- <sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse wie zum Beispiel Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, und Einpassung abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

#### § 33 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

*Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume*

- <sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse:
  - a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
    - Lichte Höhe Vollgeschoss:  
≥ 2.40 m
    - Lichte Höhe Dachgeschoss:  
≥ 2.40 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
    - Fensterfläche:  
1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
    - Dachflächenfenster:  
Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis

auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung:  
mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer Wohnung:  
mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zimmer:  
1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

<sup>3</sup> In der Zone Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### § 34 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

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

## 5.4 Ausstattung

### § 35 Parkfelder

*Anordnung Parkfelder*

<sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge, wenn immer möglich, zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.

### § 36 Velos, Kinderwagen

*Velos, Kinderwagen*

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos<sup>8</sup>, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

### § 37 Spielplätze

*Spielplätze*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze anzulegen und dauernd zu unterhalten.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

<sup>3</sup> Spielplätze können auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Dabei muss die Anlage aber in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und es ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

<sup>8</sup> Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach § 44 Abs. 2 BauV

### **§ 38 Container- und Kompostplätze**

*Container- und  
Kompostplätze*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

### **§ 39 Öffentlich zugänglicher Raum**

*Öffentlich zugäng-  
licher Raum*

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Toiletten sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild und Denkmalpflege

#### § 40 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (zum Beispiel Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukörper
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung

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

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

*– Ruinen, Baulücken*

<sup>3</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

#### § 41 Dachgestaltung

*Dachgestaltung*

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

<sup>2</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

*- Antennen und Parabolspiegel*

<sup>3</sup> Antennen und Parabolspiegel müssen sich in allen Bauzonen einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

#### § 42 Umgebungsgestaltung

*Umgebungsgestaltung*

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten.

<sup>3</sup> Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiven Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen beziehungsweise Lebendverbaumethoden anzuwenden.

<sup>4</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### **§ 43 Gestaltung des Siedlungsrandes**

*Siedlungsränder*

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

<sup>3</sup> 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.

## **6.2 Umweltschutz**

### **§ 44 Einwirkungen**

*Einwirkungen*

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

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

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

### **§ 45 Versickerung Oberflächenwasser**

*Versickern von  
Oberflächenwasser*

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss Genereller Entwässerungsplanung GEP.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

## 7 Vollzug und Verfahren

### § 46 Zuständigkeit

*Zuständigkeit*

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

### § 47 Gebühren

*Gebühren*

<sup>1</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten wie zum Beispiel Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 48 Übergangsbestimmung

*Übergangsbestimmungen*

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

### § 49 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung bisherigen Rechts*

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

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. November 1992, genehmigt vom Kanton am 26. April 1994
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. November 1992, genehmigt vom Kanton am 26. April 1994
- c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. November 1997, genehmigt vom Kanton am 08. September 1998.

## 9 Anhang

### 9.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
1	Denkmalschutz	68	255	Gasthof „Bären“, 1802; Hauptstr. 68
2	Denkmalschutz	39	495	Speicher, 1728; bei Vorstattstr. 38

### 9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)

#### 9.2.1 Substanzschutz gemäss § 19 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	44, 398	514	„Alemannenhaus“, bäuerl. Vielzweckbau (Hochstudhaus), 17. Jh.; Vorstattstr. 44
903	Substanzschutz	81	21	bäuerl. Vielzweckbau, um 1830; Winkelstr. 81
904	Substanzschutz	67	277	bäuerl. Vielzweckbau, 1836; Weiermattstr. 67
905	Substanzschutz	66	274	bäuerl. Vielzweckbau, um 1830; Weiermattstr.66
906	Substanzschutz	94	139	Doppelbauernhaus (Hochstudhaus), 18. Jh.; Grabenstr. 94
907	Substanzschutz	57	54	bäuerl. Vielzweckbau, um 1800; Grabenstr. 57
909	Substanzschutz	64	34	Schulhaus (Gemeindehaus) mit Wandbrunnen, 1860; Hauptstr. 64

#### 9.2.2 Kulturobjekt gemäss § 20 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
910A	Kulturobjekt	556	Grenzstein (Bottenwil / Wikon, LU), 1616; Horni
910B	Kulturobjekt	567	Grenzstein (Bottenwil - Zofingen), 1862; Bim chline Marchstei
910C	Kulturobjekt	567	Grenzstein (Bottenwil - Zofingen), 1627; Bim hohe Marchstei

### 9.3 Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 18 BNO

#### 9.3.1 Hecke

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HE 1	Hecke	111, 120	Hagart
HE 2	Hecke	120	Hagart
HE 3	Hecke	130, 132	Hagart

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
HE 4	Hecke	71,142	Im Graben
HE 5	Hecke	70, 142, 143	Wintersite
HE 6	Hecke	83, 102, 104	Winterried
HE 7	Hecke	83, 88, 102	Winterried
HE 8	Hecke	65, 92	Hundsloch
HE 9	Hecke	97, 517, 519	Chräjenbüel
HE 10	Hecke	517	Chräjenbüel
HE 11	Hecke	520, 521	Chräjenbüel
HE 12	Hecke	499, 765	Murgeten
HE 13	Hecke	485, 486, 491	Eichwäldli
HE 14	Hecke	484, 489	Eichwäldli
HE 15	Hecke	473, 484	Eichwäldli
HE 16	Hecke	528, 529, 532, 535	Neuweid
HE 17	Hecke	422, 423, 531, 532, 533, 534	Neuweid / Im Horni
HE 18	Hecke	422, 423, 532, 533, 534	Cholplatz / Im Horni
HE 19	Hecke	425, 427, 451	Cholplatz
HE 20	Hecke	425, 451	In der Weid
HE 21	Hecke	454, 463, 464	Gallihubel
HE 22	Hecke	329, 330, 335, 351	Hubelacher
HE 23	Hecke	339, 350	Sulbach
HE 24	Hecke	303, 339, 342, 343, 347, 348, 349	Sulbach
HE 25	Hecke	339, 341, 342	Sulbach
HE 26	Hecke	303, 367	Sulbach
HE 27	Hecke	231, 232, 233	Schäferen
HE 28	Hecke	183, 186, 187	Im Berg
HE 29	Hecke	187, 189	Im Berg
HE 30	Hecke	188, 189	Im Berg
HE 31	Hecke	189, 197, 198, 585	Im Siegel
HE 32	Hecke	11, 689	Hornisrain
HE 33	Hecke	10, 11	Feldweg
HE 34	Hecke	7	Feldweg
HE 35	Hecke	654	Sandplattenstrasse



**9.3.2 Geschützter Waldrand**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
WA 1	Geschützter Waldrand	567, 70	Chräzerberg
WA 2	Geschützter Waldrand	5, 6	Graberlirain
WA 3	Geschützter Waldrand	10, 11, 566	Hornisrain

**9.3.3 Weiher**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
WE 1	Weiher	98	Chrätzerhof

**9.4 Verzeichnis der Naturschutzzonen****9.4.1 Naturschutzzone im Kulturlandgemäss § 13 BNO**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
NF 1	Feuchtgebiet	242, 662	NF 1 Uerkeweiher
FW 1	Fromentalwiese	120	FW 1 Graben

**9.4.2 Naturschutzzone im Waldgemäss § 14 BNO**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Nat.-schutzzone	567, 640	Ättlisberg, Chräzerhof
-	Nat.-schutzzone	566	Bättlerchuchi
-	Nat.-schutzzone	158, 162, 164, 165, 180, 199, 566	Iglisgraben, Ischlag, Leimenboden, Im Siegel
-	Nat.-schutzzone	236, 239, 289, 290, 729	Schäferen
-	Nat.-schutzzone Altholzinsel	568	Sulbachhalde

## 9.5 Überlagerte Schutzzone

### 9.5.1 Landschaftsschutzzone gemäss § 15 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
	Landschaftsschutzzone	98, 639, 640	Chräzerhof
-	Landschaftsschutzzone	div.	Hagart, Wintersite, Im Graben, Schür, Chräzerberg, Fortacher, Winterried, Hundsloch, Chräjenbüel, Murgeten, Eichwäldli, Maiacher
-	Landschaftsschutzzone	div.	Im Horni, Neuweid, Cholplatz, In der Weid, Muniboden, Hubelacher, Sulbach, Seebli
-	Landschaftsschutzzone	div.	Schäferen, Uerkematten
-	Landschaftsschutzzone	div.	Im Siegel, Im Berg, Iglisgraben

### 9.5.2 Schutzzone Siedlungstrennung gemäss § 16 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Schutzzone Siedlungstrennung	div.	Nördliche Uerkematten

## 10 Stichwortverzeichnis

Antenne .....	7
Arealüberbauung .....	18
Aufhebung bisherigen Rechts .....	26
Ausnützungsziffer .....	6, 18
Anrechnung DG/Attika, UG .....	18
Nutzungsbonus .....	18
Ausrichtung der Wohnungen .....	20
Ausstattung .....	21
Baubegriffe .....	18
Baureife .....	20
Bauten in der Landwirtschaftszone .....	10
Bauzonen .....	6
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	21
Container- und Kompostplätze .....	23
Dachgestaltung .....	7, 24
Antennen und Parabolspiegel .....	24
Denkmalschutz .....	27
Dorfzone .....	6, 7
Empfindlichkeitsstufe .....	6
Energieeffizienz .....	20
Erschliessung .....	20
fachliche Beratung .....	9
Fassadenhöhe .....	6
Fenstergrössen .....	20
Freihaltegebiet Hochwasser .....	15
Gebühren .....	26
Gefahren und Überflutungszonen .....	15
Geltungsbereich .....	4
Gesamthöhe .....	6
Flachdach .....	6
Schrägdach .....	6
Gestaltungsplanpflicht .....	4
Gebiet „Baumgarten“ .....	5
Gebiet „Ortseingang Nord“ .....	5
Gewässerraumzone .....	14
Gewerbezone .....	6, 9
Grenzabstand .....	6
gross .....	6
klein .....	6
Grünflächenziffer .....	6
Hochwassergefahrenzone .....	16
Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen .....	20
Kinderwagen .....	21
Kulturobjekt .....	15, 27
Landschaftsschutzzone .....	13, 31
Siedlungsei .....	13
Landwirtschaftszone .....	10
Messweisen .....	18
Naturobjekt .....	14
Geschützter Waldrand .....	15, 29
Hecke .....	15, 28
Weiher .....	15, 29
Naturschutzzone im Kulturland	
Feuchtgebiet .....	12
Naturschutzzone Kulturland .....	10
Feuchtgebiet .....	29

---

Fromentalwiese.....	29
Naturschutzzone Wald .....	12, 29
Altholzinsel.....	13, 30
Nebenräume.....	20
Nettoladenfläche.....	18
Nicht störende Betriebe .....	18
Nicht, mässig, stark störende Betriebe .....	18
Oberflächenwasserschutz .....	17
Öffentlich zugänglicher Raum.....	23
Ortsbild .....	24
Parkfelder .....	21
Planungsgrundsätze .....	4
Raummasse .....	20
Ruinen, Baulücken .....	24
Schutzobjekte.....	14
Schutzzone Siedlungstrennung.....	31
Siedlungsränder .....	25
Spielplätze.....	21
Störmass von Betrieben .....	18
Substanzschutz .....	15, 27
Technische Bauvorschriften .....	20
Übergangsbestimmungen .....	26
Übergeordnetes Recht .....	4
Umgebung.....	24
Umgebungsgestaltung.....	24
Umweltschutz .....	25
Velos .....	21
Versickerung.....	25
Vollgeschoss .....	6
Vollzug und Verfahren .....	26
Wiederherstellungspflicht .....	15
Wohn- und Gewerbezone.....	6, 9
Wohnhygiene.....	20
Wohnzone .....	6, 9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	6, 10
Zuständigkeit .....	26