



Entwurf für die öffentliche Auflage



Bau- und Nutzungsordnung

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 04. April 2018

Mitwirkung vom 01. November 2016 bis 30. November 2016

Öffentlich aufgelegt vom _____ bis _____

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: _____

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

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



6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27

4665 Oftringen
Perry Center

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4800 Zofingen
Untere Brühlstrasse 21

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Stand September 2018
Synopsis_BNO_öff_Aufl_180911/ ahi, mst, al

Projekt Nr. 08.4814.001

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	6
	§ 3 Planungsgrundsätze	6
	§ 4 Gestaltungsplanpflicht	6
3	ZONENVORSCHRIFTEN	9
3.1	Bauzonen	9
	§ 5 Zonenübersicht	9
	§ 6 Dorfzone	10
	§ 7 Wohnzonen	13
	§ 8 Wohn- und Gewerbezone	13
	§ 9 Gewerbezone	14
	§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
3.2	Landwirtschaftszonen	15
	§ 11 Landwirtschaftszone	15
	§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	16
3.3	Schutzzonen	17
	§ 13 Naturschutzzonen im Kulturland	17
	§ 14 Naturschutzzone Wald	19
3.4	Überlagerte Schutzzonen	20
	§ 15 Landschaftsschutzzone	20
	§ 16 Schutzzone Siedlungstrennung	21
	§ 17 Gewässerraumzone	21
3.5	Schutzobjekte	22
	§ 18 Naturobjekte	22
	§ 19 Substanzschutz	23
	§ 20 Kulturobjekte	24
	§ 21 Wiederherstellungspflicht	24

3.6	Gefahren und Überflutungszonen	26
§ 22	Freihaltegebiet Hochwasser.....	26
§ 23	Hochwassergefahrenzone	28
§ 24	Oberflächenwasserschutz.....	29
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....	30
§ 25	Ausnutzungsziffer.....	31
§ 26	Arealüberbauung.....	31
§ 27	Störmass von Betrieben	31
§ 28	Nettoladenfläche	32
5	BAUVORSCHRIFTEN.....	33
5.1	Baureife und Erschliessung.....	33
§ 29	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	33
5.2	Technische Bauvorschriften	33
§ 30	Allgemeine Anforderungen.....	33
§ 31	Energieeffizienz.....	34
5.3	Wohnhygiene.....	35
§ 32	Ausrichtung der Wohnungen.....	35
§ 33	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	35
§ 34	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	37
5.4	Ausstattung.....	37
§ 35	Parkfelder	37
§ 36	Velos, Kinderwagen	38
§ 37	Spielplätze.....	38
§ 38	Container- und Kompostplätze.....	38
§ 39	Öffentlich zugänglicher Raum	39
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN.....	40
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	40
§ 40	Allgemeine Anforderungen.....	40
§ 41	Dachgestaltung	41
§ 42	Umgebungsgestaltung	41
§ 43	Gestaltung des Siedlungsrandes	42

6.2	Umweltschutz	42
§ 44	Einwirkungen.....	42
§ 45	Versickerung Oberflächenwasser	43
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	44
§ 46	Zuständigkeit.....	44
§ 47	Gebühren	44
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	45
§ 48	Übergangsbestimmung	45
§ 49	Aufhebung bisherigen Rechts	45
9	ANHANG.....	46
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)	46
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar).....	46
9.3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 18 BNO	47
9.4	Verzeichnis der Naturschutzzonen.....	50
9.5	Überlagerte Schutzzonen	51
10	STICHWORTVERZEICHNIS.....	53

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan (Massstab 1:2000) und der Kulturlandplan (Massstab 1:5000) sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ev. Reproduktionen der Nutzungspläne dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

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.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

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

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

² Zur guten Ueberbauung grösserer zusammenhängender Flächen können Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG erlassen werden.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ 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.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ 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

¹ Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

– Allgemeine Zielvorgaben

² Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monoto-

- ner Fluchten;

 - Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden;
 - Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen, oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.
- Gebiet „Ortseingang Nord“

³ 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“

⁴ 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) Gegenüber den nachfolgenden Zonenbestimmungen sind zusätzliche Vollgeschosse nicht zulässig.
 - c) Die Integration und Gestaltung attraktiver öffentlicher Fusswegverbindungen zwischen Dorfkern und umliegenden Wohngebieten ist vorzusehen.
 - d) Das Wohnungsangebot ist mindestens zu einem Anteil von 10% altersgerecht¹ auszugestalten.
 - e) Es ist eine Einwohnerdichte von mindestens 91.5 Einwohner pro Hektar anzustreben.

¹ Unter der altersgerechte 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 procap.

§ 3

*Verdichtung und
Siedlungserneuerung*

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	D	W3	W2	WH	G	OE
Nutzung	W + A	W	W	W	A	
Geschosszahl	2	3	2	2 / 1		
Ausnützung	(0,7)	0,6	0,45	0,35	50 % *	
Grenzabstand klein	(4 m)	6 m	4 m	4 m	(5 m)	
Grenzabstand gross		12 m	8 m	8 m		
Gebäudehöhe	7,5 m	9,5 m	7,5 m	7,5 m	10 m	
Firsthöhe	13 m	13 m	10,5 m	10,5 m	12 m	
Dachneigung min./max.	38°/45°	25°/40°	25°/45°	25°/45°		
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	

§ 5

Zonenübersicht

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

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

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Arealüberbauung ab		3000 m ²	2000 m ²	2000 m ²	
Arealüberbauung AZ		0,7	0,55	0,45	

() = Richtwert

W = Wohnen

* = Überbauungsziffer

A = Arbeiten

² In allen Zonen ist sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben das Dorfbild zu berücksichtigen. Hauptsächliche Kriterien sind: Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung.

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

Zonenvorschriften	§ 6	§ 7	§ 7	§ 7	§ 8	§ 9	§ 10
-------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

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

² 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.

³ 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.

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

§ 6 Dorfzone

Dorfzone D

¹ 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.

² 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.² Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern eine im Hinblick auf das Ortsbild und den Strassenraum qualitativ mindestens gleichwertige Gesamtlösung erreicht wird

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

<i>Nutzung</i>	² Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe und wenig störende Gewerbe sind zugelassen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.	– <i>Nutzung</i>	oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. ³ Gebäude gemäss Absatz 2 dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern das Ortsbild und der charakteristische Strassenraum nicht übermässig beeinträchtigt werden.
<i>Dachgestaltung</i>	³ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Für Dachaufbauten gilt § 40, Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachaufbauten (zugelassen sind einzelne Schleppegauben und Giebellukarnen) sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.20 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelseite zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne hochformatige Dachflächenfenster (z.B. Velux GGL 102) können vom Gemeinderat bewilligt werden.	– <i>Baumasse</i>	⁴ Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe. ⁵ 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.
		– <i>Dachgestaltung</i>	⁶ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Die für das Ortsbild charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. ⁷ 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

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)

Fassaden ⁴ Es sind nur hochformatige, durch Sprossen oder Kreuzstock unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

Umgebung ⁵ Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.

Bestehende Bauten ⁶ Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Baudepartementes vorbehalten.

Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)

vom Gemeinderat bewilligt werden.

– *Fassaden* ⁸ 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* ⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

– *Umgebung* ¹⁰ 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* ¹¹ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

– *fachliche Beratung* ¹² 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.

§ 9

Wohnzone WH Die Zone WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Gebäudelängsseite und Firstrichtung sind parallel zum Hang vorzusehen.

§ 8

Wohnzone W2 Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (bis zu 4 Wohneinheiten) bestimmt.

§ 7

Wohnzone W3 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt, Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

§ 7 Wohnzonen

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

– *Dachform* ² 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* ³ Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit allfälligen Einliegerwohnungen bestimmt. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang vorzusehen.

– *W2* ⁴ Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten bestimmt.

– *W3* ⁵ 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 ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

§ 10

Gewerbezone G

¹ Die Zone G ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Bürobauten sind zulässig. Je nach Betriebsgrösse und -art kann der Gemeinderat bis max. 4 Wohnungen bewilligen.

² Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

³ Mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünanlagen zu bepflanzen. Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber ev. Wohnbauten wirken
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

⁴ Es sind wenig störende Betriebe zugelassen. Die Immissionen auf die Wohnzone dürfen die in diesen Zonen zulässigen Werte nicht überschreiten.

§ 11

OE-Zone

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke beansprucht wird.

² Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Schrägdächer zulässig.

§ 9 Gewerbezone

Gewerbezone G

¹ 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 m² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

² Der Gemeinderat kann bis zu 3 Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestatten.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasser-durchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ 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 Anlagen Oe

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

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Einer einwandfreien Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und einer naturgemässen Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders Rechnung zu tragen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Beim Bau und Umbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.

⁴ Die Entschädigungspflicht für die Einteilung eines Grundstückes in die Zone OE richtet sich nach den Grundsätzen der formellen und materiellen Enteignung.

§ 12

Kulturland

Der „Kulturlandplan“ scheidet folgende Nutzungs- und Schutz-zonen sowie Schutzobjekte aus:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| a) Landwirtschaftszone | g) Sonstige Naturobjekte |
| b) Landschaftsschutzzonen | h) Aussichtspunkte |
| c) Naturschutzzonen | i) Kulturobjekte |
| d) Uferschutzzonen | j) geschützte Gebäude |
| e) Fromentalwiesen | k) Besondere Waldgebiete |
| f) Feldgehölze und Hecken | |

§ 14

*Landwirtschafts-
zone*

¹ Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und

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

³ 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.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 11 Landwirtschaftszone

*Landwirtschafts-
zone*

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

Futterbau, Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

Landwirtschaftszone 2 (Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau)

¹ Dieser Zone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaues.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind.

§ 13

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Oekonomiegebäude werden Gebäudehöhen und -längen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand der halben Gebäudehöhe, im Minimum jedoch 4 m.

² Alle Bauten und Anlagen müssen sich in bezug auf Standort, Ausmass, Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung) in das Landschaftsbild einfügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan (inkl. Bepflanzung) einzureichen.

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

³ 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 Landwirtschaftszone

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

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 hal-

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone (NS) dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.

Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. Düngungen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Be- und Entwässerungen, Beweidung sowie Umbruch sind nicht gestattet.

Der Kulturlandplan weist folgende Naturschutzzone aus:

ben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 13 Naturschutz zonen im Kulturland

Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutz zonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² 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.

³ In den Naturschutz zonen 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.

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

⁵ Naturschutzzonen 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.

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

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

NS Uerkeweiher

² Schutzzweck der Naturschutzzone „Uerkeweiher“ ist die Erhaltung des Weihers und seiner Umgebung. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten (gelegentliches Entsanden des Weihereinlaufes, Auslichten des Gehölzes) sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten. Die Verlandung des Weihers ist periodisch und abschnittsweise durch das Entfernen der Wasserpflanzen (z.B. Schilf) aufzuhalten.

§ 18

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
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 Nährstoffein-	Heuwiese, keine Düngung

Fromentalwiese

¹ Fromentalwiesen (FW) sind extensiv genutzte Wiesen mit artenreichen und schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet (2 Schnitte pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni).

² Der Kulturlandplan weist folgende Fromentalwiesen aus:

- FW Graben
- FW Katzenhalde
- FW Horni

		trag im Kerngebiet	
<i>Fromentalwiese</i>	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

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei 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).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % nehmen. In seltenen Waldgesellschaften³ sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

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

³ 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.

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie weitere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Eingriffe sind verboten. Die verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen im bisherigen Umfang sind gewährleistet (§ 14).

² Kleinere zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung notwendige Bauten wie z. B. Weidställe und Fahrnisbauten können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Gemeinderat.

§ 15 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

² 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.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen 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.

– *Siedlungsei*

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 16 Schutzzone Siedlungstrennung

Siedlungstrennung

¹ Die Schutzzone Siedlungstrennung ist der Landwirtschaftszone überlagert und umfasst die im Kulturlandplan festgelegten Flächen. Die Schutzzone bezweckt die Siedlungstrennung zwischen den Gemeinden Bottenwil und Uerkheim.

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

³ 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

¹ Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

– *Nutzung*

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 20

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Gewässer- und Ufervegetation sowie den Schutz des Gewässers vor Verunreinigungen.

² Innerhalb eines beidseitig 3 m breiten Bereichs, sofern im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht anderes festgelegt, ab der Gewässergrenze sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngen, Pflügen, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen am Gewässer und dessen Uferbestockung verboten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die im öffentlichen Interesse

erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG und zur Verbesserung beitragende Renaturierungsmassnahmen.

– *Ufervegetation*

³ 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

§ 21

Naturobjekte

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

§ 18 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Hecken und Feldgehölze

² Die im Kulturlandplan und Bauzonenplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Feld- und Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Eine Beseitigung liegt insbesondere dann vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Pro Jahr darf durch die Pflege höchstens ein Drittel der Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden. Für eine ausnahmsweise Beseitigung gelten die Bestimmungen von § 18 lit. c NLD sinngemäss.

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

Obstgärten ³ Die Landschaft wird durch den Bestand mit freistehenden, hochstämmigen Obstbäumen wesentlich mitgeprägt, deren Bestand auch aus biologischen Gründen erhalten werden soll. Abgehende Bäume sollen ersetzt werden.

Aussichtspunkte ⁴ Die im Kulturlandplan aufgeführten Aussichtspunkte sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Sonstige Natur- und Kulturobjekte ⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichen bzw. kulturgeschichtlichen Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 22

Waldränder ¹ Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.

² Biologisch und landschaftlich wertvolle Waldränder mit dichter Saumvegetation sind stufig zu erhalten bzw. anzulegen. Sie sind im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen.

§ 41

Gebäude mit Substanzschutz ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

			gern)
Weier	Punktsymbol blau	• Laichgebiet, Brutbiotop	• kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 19 Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz ¹ 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.

² Die im Kulturlandplan grün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 23

*Archäologische
Fundstellen*

¹ Bauvorhaben und Terrainveränderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbaren Umgebung sind vom Gemeinderat der Aarg. Kantonsarchäologie rechtzeitig zu melden. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Dekretes über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975 (Denkmalschutzdekret).

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 20 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

§ 21 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 16

Weilerzone, Zweck ¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers „Weiermatt“ unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung ² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Wenig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ortsbildschutz ³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:

Substanzschutz a) Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Volumenschutz b) Grün bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Mass-

nahmen dürfen sie auch abgebrochen und im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden.

Bauvorschriften

⁵ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

Gestaltung Umgebung

⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte, usw.) sind zugelassen.

Gestaltungsplan

⁷ Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Baureife

⁸ Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2, 4 und 5 können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan vorhanden ist.

Baubewilligung

⁹ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / Baugesuchszentrale erteilt werden.

3.6 Gefahren und Überflutungszonen

§ 22 Freihaltegebiet Hochwasser

*Freihaltegebiet
Hochwasser*

¹ 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.

² 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 2002.⁴

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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

⁴ Die Gefahrenkarte, das Untersuchungsgebiet und die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser können auf dem Geoportale des Kantons Aargau (www.ag.ch/geoportal) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 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

–

¹ Die Hochwassergefahrenzone HWZ ist den Grundnutzungs-zonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf

der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ 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

*Oberflächenwasser
schutz
(Hangwasser)*

¹ 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 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

§ 26

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand (geschlossene Bauweise)

¹ Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen können Abstände zwischen Hauptgebäuden reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 3 BNO einholen.

² Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch eine schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Bei einem entsprechenden Bauvorhaben ist sie dem Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 27

Abstände

¹Erdregister von Wärmepumpen müssen einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten.

§ 28

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand verringert werden, wenn seine Einhaltung zu Härten führen würde. Dabei sind die gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie die ortsbaulichen Anforderungen zu wahren. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

² Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG)

§ 25

Erhöhte Ausnutzung

¹ Für Wintergärten bis maximal 20 m² pro Wohneinheit (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas; unbeheizt) sowie für behindertengerechtes Bauen wird ein Ausnutzungszuschlag bis zu 20 % gewährt.

Erhöhte Ausnutzung

³ Eine Nutzungsumlagerung ist nur zwischen unmittelbar benachbarten Grundstücken gestattet, die zudem innerhalb der gleichen Zone liegen müssen.

§ 25

Erhöhte Ausnutzung

² Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstückes in Einzelparzellen, einzuhalten.

§ 24

Gewerbe

¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden,

§ 25 Ausnutzungsziffer

AZ

– *Anrechnung DG/Attika, UG*

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

– *Nutzungsbonus*

² 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 m² pro Wohneinheit gewährt.

§ 26 Arealüberbauung

Arealüberbauung

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

– *Mindestflächen, maximale AZ*

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

– *Geschossigkeit*

² Der Zonencharakter ist zu wahren. Bei Arealüberbauungen ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

– *Anordnung Abstellplätze*

³ 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

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich

Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als wenig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als wenig störend.

– *Nicht störende Betriebe*

grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

– *Mässig störende Betriebe*

² 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

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.⁵

⁵ 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).

§ 29

Übernahme von Privatstrassen

¹ Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.

Benennung

² Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 31

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 29 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegend öffentliche Interessen erfordern.

lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

§ 30

Hydrant, Schieber

¹ Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen auch während den Bauarbeiten leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigung zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der im Wasserreglement festgelegten Gebühren erfolgen.

Marchsteine

² Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Marchsteinen oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Ueberdeckung solcher Zeichen, so ist dem Grundbuchgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen (mit Kopie an den Gemeinderat).

§ 32

Alternativenergieanlagen

Anlagen für die Gewinnung von Energie (Kollektoren, Wärmeaustauscher und dergl.) haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

§ 33

Nachisolation

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 31 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ 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.

Balkone

§ 37

¹ Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

² Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von min. 1.00 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen. Bei min. 60 cm breiten Brüstungen (Pflanztrog und dergl.) kann die Höhe auf min. 70 cm reduziert werden, wobei ein Handlauf auf 1.00 m Höhe anzubringen ist.

Ausrichtung der Wohnungen

§ 34

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

Raummasse

§ 35

¹ Alle Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen; genügend gross und belichtet, zu belüften und gut zugänglich sein.

5.3 Wohnhygiene

Ausrichtung der Wohnungen

§ 32 Ausrichtung der Wohnungen

¹ 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.

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 33 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ 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 m² Fläche
 - Fensterfläche:
1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
 - Dachflächenfenster:
Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens 50% ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen.

³ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) min. 1/8 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m² zu betragen. Diesbezüglich kann der Gemeinderat im Einzelfall bei Dachflächenfenstern aufgrund der grösseren Lichtausbeute eine 50 - 100%ige Reduktion dieses Verhältnisses gestatten. Räume, die zu Wintergärten bzw. Veranden oder verglasten Balkonen Fenster oder Türen aufweisen, benötigen aus hygienischen Gründen einer anderen direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

⁴ Für Küchen, Kochnischen, Badezimmer und WC können künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

⁵ Wohn- und Schlafräume müssen bei Neubauten eine Mindestfläche und bei Umbauten in der Regel eine Fläche von 10 m² aufweisen.

§ 36

Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

² Es müssen separate und abschliessbare Abstellräume von min. 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² Fläche zusätzlich vorgesehen werden.

(Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung:
mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer Wohnung:
mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer:
1 m² zusätzlich

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

³ In der Zone Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38

Gänge, Treppen

¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).

² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0.90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 12 cm (Höhe oder Breite) betragen.

§ 34 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 35 Parkfelder

Anordnung Parkfelder

¹ 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.

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

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

§ 36

¹ In jedem Mehrfamilienhaus (mehr als 4 Wohnungen) sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergl. vorzusehen.

§ 39

¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

² Bei Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

³ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 36

Container- und Kompostplätze

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

Velos, Kinderwagen

§ 36 Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos⁶, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 37 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze anzulegen und dauernd zu unterhalten.

² 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.

³ 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.

§ 38 Container- und Kompostplätze

Container- und Kompostplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Container- und Kompostplätze vorzusehen.

⁶ Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach § 44 Abs. 2 BauV
Stand: 11. September 2018

§ 39 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ 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.

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

§ 40

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 40 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

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

² 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

³ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wie-

³ Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen (insbesondere Antennen oder Parabolspiegel) verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

⁵ Bauvorhaben in der Umgebung der im Bauzonen- bzw. im Kulturlandplan bezeichneten geschützten Objekte (Kant. Denkmalschutz) bedürfen der Bewilligung des Kant. Erziehungsdepartementes. Allfällige Baugesuche sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen (§ 12 Denkmalschutzdekret).

⁶ Flachdächer sind, ausgenommen in der Gewerbezone, bei Terrassenüberbauungen und bei Klein- und Anbauten, nicht gestattet.

§ 42

derhergestellt werden.

§ 41 Dachgestaltung

Dachgestaltung

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

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

- Antennen und Parabolspiegel

³ 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

¹ 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.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen

Terrainveränderungen

Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

§ 40

⁴ Der Uebergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und bei Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Siedlungsränder

und in gutem Zustand zu erhalten.

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

⁴ 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

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

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder 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.

6.2 Umweltschutz

§ 44 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ 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.

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

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

§ 45 Versickerung Oberflächenwasser

*Versickern von
Oberflächenwasser*

¹ 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.

² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen.

7 Vollzug und Verfahren

§ 43

Vollzug

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Dieser kann eine Baukommission mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.

² Der Gemeinderat kann zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission bestellen.

§ 44

Gebührenreglement

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

§ 45

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz mit detaillierten Bestimmungen für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

§ 46 Zuständigkeit

Zuständigkeit

¹ 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

¹ 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

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

§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen Rechtes

§ 46

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben: Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bottenwil vom 05.11.1992.

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ 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

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
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,	Sulbach

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
		348, 349	
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 Kulturland gemäss § 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 Wald gemäss § 14 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
-	Nat.-schutzzone	567, 640	Ättlisberg, Chrätzerhof
-	Nat.-schutzzone	566	Bättlerchuchi
-	Nat.-schutzzone	158, 162, 164, 165, 180, 199, 566	Iglisgraben, Ischlag, Leimenboden, Im Siegel

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

9.5.2 Schutzzone Siedlungstrennung gemäss BNO

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

10 Stichwortverzeichnis

Antenne	12
Arealüberbauung	32
Aufhebung bisherigen Rechts	46
Ausnützungsziffer	9, 32
Anrechnung DG/Attika, UG	32
Nutzungsbonus	32
Ausrichtung der Wohnungen	36
Ausstattung	38
Baubegriffe	31
Baureife	34
Bauten in der Landwirtschaftszone	17
Bauzonen	9
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	38
Container- und Kompostplätze	39
Dachgestaltung	12, 42
Antennen und Parabolspiegel	42
Denkmalschutz	47
Dorfzone	9, 11
Empfindlichkeitsstufe	10
Energieeffizienz	35
Erschliessung	34
fachliche Beratung	13
Fassadenhöhe	10
Fenstergrössen	36
Freihaltegebiet Hochwasser	27
Gebühren	45
Gefahren und Überflutungszonen	27
Geltungsbereich	5
Gesamthöhe	10
Flachdach	10
Schrägdach	10
Gestaltungsplanpflicht	6
Gebiet „Baumgarten“	7
Gebiet „Ortseingang Nord“	7
Gewässerraumzone	22
Gewerbezone	9, 14
Grenzabstand	10
gross	10
klein	10
Grünflächenziffer	9
Hochwassergefahrenzone	29

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	34
Kinderwagen	39
Kulturobjekt	25, 48
Landschaftsschutzzone	21, 52
Siedlungsei	22
Landwirtschaftszone	16
Messweisen	31
Naturobjekt	23, 48
Geschützter Waldrand	23, 50
Hecke	23, 48
Weiher	24, 51
Naturschutzzone im Kulturland	
Feuchtgebiet	19
Naturschutzzone Kulturland	18, 51
Naturschutzzone Wald	20, 51
Altholzinsel	21
Nebenräume	36
Nettoladenfläche	33
Nicht störende Betriebe	33
Nicht, mässig, stark störende Betriebe	33
Oberflächenwasserschutz	30
Öffentlich zugänglicher Raum	40
Ortsbild	41
Parkfelder	38
Planungsgrundsätze	6
Raummasse	36
Ruinen, Baulücken	41
Schutzobjekte	23
Schutzzone Siedlungstrennung	53
Siedlungsränder	43
Spielplätze	39
Störmass von Betrieben	33
Substanzschutz	24, 47
Technische Bauvorschriften	34
Übergangsbestimmungen	46
Übergeordnetes Recht	5
Umgebung	42
Umgebungsgestaltung	42
Umweltschutz	43
Velos	39
Versickerung	44
Vollgeschoss	9
Vollzug und Verfahren	45
Wiederherstellungspflicht	25
Wohn- und Gewerbezone	9, 14

Wohnhygiene	36
Wohnzone	9, 13
W2.....	14
W3.....	14
WH.....	14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9, 15
Zuständigkeit	45