

Gemeinde Safenwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG

Vom Gemeinderat am 5. Dezember 2022 zur Vorprüfung verabschiedet.

09.11.2022

Mitwirkung vom bis

Vorprüfungsbericht vom

1. öffentliche Auflage vom bis

2. öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Stimmbevölkerung am

Der Gemeindeammann:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigungsvermerk:

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
	§1 Geltungsbereich und Zuständigkeitsbereich	5
	§2 Übergeordnetes Recht	5
2.	Raumplanung	5
2.1	Planungsgrundsätze	5
	§3 Planungsgrundsätze.....	5
	§4 Bauen mit Qualität.....	6
2.2	Sondernutzungspläne und Arealüberbauungen	6
	§5 Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen.....	6
	§6 Pflichtgebiete Arealüberbauung	7
	§7 Spezifische Vorgaben Pflichtgebiete Arealüberbauung	7
2.3	Weitere Planungsinstrumente	9
	§8 Weitere Planungsinstrumente	9
3.	Zonenvorschriften	10
3.1	Bauzonen	10
	§9 Bauzonen	10
	§10 Mindestnutzung	12
	§11 Nutzung für das Erotikgewerbe	12
	§12 Zentrumszone Z.....	12
	§13 Dorfzone D	12
	§14 Wohnzonen W-a und W-b	13
	§15 Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b.....	13
	§16 Arbeitszonen A-a und A-b.....	13
	§17 Spezialzone Autoabbruch SPA.....	13
	§18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA.....	14
	§19 Grünzone G	14
3.2	Landwirtschaftszone	14
	§20 Landwirtschaftszone LWZ.....	14
	§21 Bauten in der Landwirtschaftszone	14
3.3	Schutzzonen	15
	§22 Naturschutzzonen im Kulturland	15
	§23 Naturschutzzonen im Wald.....	16
	§24 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege	16
3.4	Überlagerte Schutzzonen	17

	§25	Landschaftsschutzzone L	17
	§26	Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten	17
	§27	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	17
	§28	Hochwassergefahrenzone	17
	§29	Schutz vor Oberflächenabfluss.....	18
	§30	Gewässerraum	19
3.5		Schutzobjekte	19
	§31	Kommunale Kulturdenkmäler	19
	§32	Kulturobjekte	19
	§33	Naturobjekte	20
	§34	Schutz der Hecken und Feldgehölze.....	20
	§35	Schutz von Einzelbäumen	21
	§36	Wiederherstellungspflicht	21
	§37	Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine.....	21
4.		Baubegriffe und Messweisen	21
	§38	Ausnützungsziffer	21
	§39	Abgrabungen am Gebäude.....	21
	§40	Definition Wohnen und Gewerbe.....	21
	§41	Verkaufsflächen	22
	§42	Ungleichverteilung der Grenzabstände	22
	§43	Abstand gegenüber dem Kulturland	22
	§44	Mehrlängenzuschlag.....	23
5.		Bauvorschriften	23
5.1		Ausstattung	23
	§45	Parkfelder	23
	§46	Anordnung der Garagen und Fahrradunterständen	23
	§47	Garagenvorplätze Zufahrten.....	24
	§48	Spielplätze und Freizeitanlagen	24
5.2		Technische Bauvorschriften	24
	§49	Allgemeine Anforderungen.....	24
	§50	Energieeffizienz	24
5.3		Wohnhygiene	25
	§51	Orientierung der Wohnung	25
	§52	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Sammelstellen.....	25
	§53	Fahrräder.....	25
	§54	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	26

	§55	Klimagerechte Umgebungsgestaltung	26
	§56	Mobilitätskonzept	27
6.		Schutzvorschriften	27
	§57	Dachbegrünung und Dachaufbauten.....	27
	§58	Mobilfunkantennen- anlagen	28
	§59	Lichtemission	28
	§60	Materialien und Lagerplätze	29
7.		Vollzug und Verfahren	29
7.1		Zuständigkeit	29
	§61	Zuständigkeit.....	29
	§62	Fachgremium	29
	§63	Koordination vor Planungsbeginn.....	30
	§64	Variantenverfahren	30
	§65	Abgabesatz bei Einzonungen.....	30
7.2		Gebühren	30
	§66	Verfahrenskosten	30
8.		Schluss und Übergangsbestimmungen	31
	§67	Übergangsbestimmung.....	31
	§68	Aufhebung bisherigen Rechts.....	31
9.		Anhang	32

1. Geltungsbereich

§1 Geltungsbereich und Zuständigkeitsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 sowie der Spezialplan Hochwasserschutz im Massstab 1:2'500 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtskräftigen Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁵ Die Grundlage für die Nutzungsplanung bildet das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) vom 11.04.2022 mit Mitwirkungsbericht vom 22.03.2022 und der Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV vom 25.04.2022.

§2 Übergeordnetes Recht

¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§3 Planungsgrundsätze

¹ Dem Siedlungsausbau und der Siedlungsentwicklung nach innen sind in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) den qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich in der Dorfzone und in der Zentrumszone,
- b) dem Erhalt und der Förderung von qualitativ hochwertigem Ausserraum im Siedlungsgebiet,
- c) einer klimafreundlichen Gestaltung und Materialisierung,
- d) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

³ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten oder aufzuwerten. Die Naherholungsräume sind mit dem Rad und zu Fuss gut erreichbar.

⁴ Eine ausgewogene Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁵ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

§4 Bauen mit Qualität

¹ Für die Eingliederung ins Quartiers-, Orts- und Strassenbild sind insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:

- a) Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauwerke
- b) Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen, Materialisierungen und Dimensionen der Bauwerke
- d) Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung,
- e) Nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen.

² Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann der Gemeinderat ein Variantenverfahren §64 BNO verlangen, wenn ein Projekt über eine ortsbildrelevante Exposition (oder Lage) verfügt.

2.2 Sondernutzungspläne und Arealüberbauungen

§5 Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen

¹ Die zulässige Abweichung von der Regelbauweise bei Gestaltungsplänen richtet sich nach den kantonalrechtlichen Vorschriften-

² Ab einer Arealfläche von 2000 m² ist bei Arealüberbauungen ohne Variantenverfahren eine Erhöhung der AZ um bis zu 10% zulässig.

³ Liegt der Arealüberbauung ein Richtprojekt zugrunde, welches mittels eines Variantenverfahrens gemäss §64. BNO ermittelt wurde, kann in Ergänzung zu Abs. 2 die zulässige Gesamthöhe um bis zu 3.20 m erhöht werden.

⁴ Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen gelten ergänzend zu § 3 und § 4 BNO folgende zusätzliche Zielvorgaben:

- a) Ausgewogener Wohnungsmix für verschiedene Bedürfnisse,
- b) Ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume auf Grundlage eines Gesamtkonzepts,
- c) Klimagerechte Materialisierung von Bauten und Freiflächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt,
- d) Eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes,
- e) Sicherstellen der Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Weg- und Strassennetz,
- f) Flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie unterirdische Einstellhallen und
- g) Gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungsanlagen

⁵ Arealüberbauungen bedingen ein alle Bauten umfassendes Baugesuch mit Modell.

§6 Pflichtgebiete Arealüberbauung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn eine rechtskräftige Arealüberbauung vorliegt.

² Den Pflichtarealüberbauungen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, welches mittels eines Variantenverfahrens gemäss §64 ermittelt wurde. Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen.

³ Anstelle einer Arealüberbauung kann ein Gestaltungsplan mit den entsprechenden Zielvorgaben gemäss §5 und §7 BNO erlassen werden.

§7 Spezifische Vorgaben
Pflichtgebiete Arealüberbauung

¹ Für die folgenden Pflichtgebiete Arealüberbauung gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss §5. BNO die nachfolgenden gebietspezifischen Vorgaben.

² Pflichtgebiet 1: Arealüberbauung «Striegelbrunnen»:

- a) Schaffung eines qualitätsvollen Auftaktes des Dorfs mit Bezug der Bebauung zur Kantonsstrasse.
- b) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung.

³ Pflichtgebiet 2: Arealüberbauung «Ischlag»:

- a) Sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu angrenzenden Wohnquartieren.

⁴ Pflichtgebiet 3: Arealüberbauung «Färbi»:

- a) Schaffen einer vielfältigen Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzungen.
- b) Anordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung sowie deren Erschliessung so, dass möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigung resultieren.
- c) Sicherstellen genügend öffentlicher Durchwegungen.
- d) Sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu angrenzenden Wohnquartieren.
- e) Sicherstellung einer öffentlich zugänglichen Nutzung mit Vorplatz und Bezug zur Kantonsstrasse oder Farbweg
- f) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung.
- g) Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Farbbachs.

⁵ Pflichtgebiet 4: Arealüberbauung «Landhaus»:

- a) Erhalt und Einbezug des bestehenden Landhauses an der Dorfstrasse 45 ins Gesamtkonzept.
- b) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauwerke an den umliegenden historischen Bauten.
- c) Erhalt des charakteristischen und prägenden Obstbaumbestandes entlang der Dorfstrasse.
- d) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung.

⁶ Pflichtgebiet 5: Arealüberbauung «Alti Chäsi»:

- b) Schaffung einer qualitätsvollen Bebauung an der Kreuzung der Dorf- und Bahnhofstrasse.
- c) Orientierung der volumetrischen und architektonischen Ausgestaltung der Bauwerke am ursprünglichen Dorfkern.
- d) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung.

⁷ Pflichtgebiet 6: Arealüberbauung «Altes Gemeindehaus»:

- a) Schaffung eines qualitätsvollen Auftaktes des Dorfzentrums an der Kreuzung der Dorf-, Panorama- und Güterstrasse.
- b) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung zum Zentrum.
- c) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung.

⁸ Pflichtgebiet 7: Arealüberbauung «Schürmattstrasse»:

- a) Realisierung einer dichten Wohn- und/oder Arbeitsnutzung.
- b) Offene Gestaltung zur Unterführungsstrasse hin.

⁹ Pflichtgebiet 8: Arealüberbauung «Hohlgasse»:

- a) Realisierung einer öffentlich zugänglichen Spiel- und Freizeitfläche.

¹⁰ Pflichtgebiet 9: Arealüberbauung «Bäregasse»:

- a) Geschosswohnungsbau in der WA-b.
- b) Adressierung der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse.
- c) Lärmschutz zur Kantonsstrasse mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.); keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung.

¹¹Für die Pflichtgebiete 10 und 11; Arealüberbauungen «Chriesigasse» und «Tannrain», bestehen keine gebietsspezifischen Vorgaben. Es gelten die allgemeinen Zielvorgaben gemäss §5 BNO.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§8 Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) vom 11.04.2022 zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Es enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Diese zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§9 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		AZ max.	Gesamthöhe in Metern max.	Grenzabstand in Metern		Gebäude- länge max.	MLZ gemäss §44 ab Ge- bäuelänge	ES- Stufe LSV	Wohnen	nicht störende Betriebsnut- zungen	mässig störende Betriebs- nutzun- gen	stark störende Betriebs- nutzun- gen	ergän- zender § BNO
				klein	gross								
Zentrumszone	Z	--	16.00 ¹	4.00	4.00	--	--	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§12
Dorfzone	D	--	15.00 ^{1/3}	4.00	4.00	18.00 ⁵	--	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§13
Wohnzone a	W-a	--	10.00/11.00 ²	4.00	4.00	--	15.00	II/III ⁶	Ja	Ja	Nein	Nein	§14
Wohnzone b	W-b	0.9	13.50/15.00 ²	5.00	7.00	--	15.00	II/III ⁶	Ja	Ja	Nein	Nein	§14
Wohn- + Arbeitszone a	WA-a	--	10.0/11.00 ^{2/4}	4.00	4.00	--	25.00	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§15
Wohn- + Arbeitszone b	WA-b	1.0	13.50/15.00 ^{2/4}	5.00 ⁷	7.00 ⁷	--	25.00	III	Ja	Ja	Ja	Nein	§15
Arbeitszone a	A-a	--	15.00 ¹	4.00	4.00	--	--	III	§16 Abs. 1 BNO	Ja	Ja	Nein	§16
Arbeitszone b	A-b	--	20.00 ¹	4.00	4.00	--	--	III	§16 Abs. 1 BNO	Ja	Ja	Nein	§16
Spezialzone Autoabbruch	SPA	--	--	4.00	4.00	--	--	III	§17 BNO	Ja	Ja	Nein	§17
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ÖBA	--	--	--	--	--	--	II/III ⁶	im öff- entlichen Interesse	Ja	Nein (ES II) Ja (ES III)	Nein	§18
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	III	Nein	Nein	Nein	Nein	§19

¹ Die Gemeinde kann ausserhalb von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen Abweichungen bewilligen, falls die Eingliederung ins Ortsbild gewährleistet ist.

² Grösseres Mass: zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach von mindestens 20° Neigung, sofern der First horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist und mit der gewährten Mehrhöhen kein zusätzliches Geschoss realisiert wird.

³ Liegt das gewachsene Terrain vollständig unter dem Niveau der Dorfstrasse, gilt das Niveau der Dorfstrasse resp. des Trottoirs als massgebendes Terrain.

⁴ Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

⁵ Gebäudelänge parallel zur Dorfstrasse bis auf eine Tiefe von 18.00 m ab Strassen-/Trottoirrand. Die Gemeinde kann Ausnahmen erteilen, wenn sich für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung ergibt (z.B. gestaffelte Fassaden).

⁶ Aufstufung resp. Zuweisung gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.

⁷ Eingeschossige Bauwerke oder Teile davon bis zu einer Gesamthöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

§10 Mindestnutzung

¹ In der Wohn- und Arbeitszone WA-b sowie der Wohnzone W-b sind Neubauten mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m² anrechenbare Geschossfläche gemäss § 32 BauV zu realisieren. Der Gemeinderat kann für kleine Parzellen und für Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.

² In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit weniger als zwei oberirdisch gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen und/oder zeitlich befristete Nutzungen Ausnahmen gestatten.

§11 Nutzung für das Erotikgewerbe

¹ Nutzungen für das Erotikgewerbe sind nur in der Arbeitszone b zulässig.

§12 Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für Wohnen sowie eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen. Es ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben.

² Bauwerke haben sich gut in den Ortscharakter einzugliedern. Der Gemeinderat kann diesbezügliche Auflagen erlassen. Das Eingliederungsgebot umfasst Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Fassadengliederung, Material und Farbwahl der Bauwerke sowie die Gestaltung der Vorplätze und Freiräume mit Bepflanzung.

³ Parallel zur Bahnhof-, Güter- und Dorfstrasse ist im Erdgeschoss das Wohnen nur auf den vom Strassenraum und öffentlichem Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoir Niveau auszurichten. Einfriedungen und Hecken zur Bahnhof-, Güter- und Dorfstrasse hin, die höher als 1.20 m sind, sind nicht zulässig.

⁴ Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität kann der Gemeinderat einen Masterplan erlassen, welcher begleitende Aussagen insbesondere zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält. Der Masterplan dient als Grundlage für die Beurteilung von baulichen Veränderungen in dieser Zone.

⁵ Anlagen zur Autoparkierung sind in Einstellhallen oder im Gebäude zusammen zu fassen. Der Gemeinderat kann für ortsgerecht situierte und gestaltete Besucherparkplätze sowie für Vorhaben, bei denen die Einhaltung dieser Regel unverhältnismässig wäre, Ausnahmen gestatten.

⁶ Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

§13 Dorfzone D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und der Weiterentwicklung des historischen Ortskerns, welcher durch die vorhandenen Wohnbauten, Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe charakterisiert ist.

² Gebäude sind in erster Bautiefe als markante, strassenorientierte Einzelgebäude und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Einfriedungen und Hecken zur Dorfstrasse hin, die höher als 1.20 m sind, sind nicht zulässig.

³ Zulässig sind nur nach aussen geneigte Schrägdächer von mindestens 30° Neigung.

⁴ Wesentliche Abbrüche sind nur bei Vorliegen eines genehmigten Neubauprojektes gestattet.

§14 Wohnzonen W-a und W-b

¹ Die Wohnzone W-a ist mit Ausnahme von Reihenhäusern für Gebäude bis 4 Wohnungen bestimmt.

² In der Wohnzone W-b ist die Anzahl der Wohnungen unter Einhaltung der Mindestwohnungszahl gemäss §10 frei.

§15 Wohn- und Arbeitszonen
WA-a und WA-b

Arbeits- und Wohnnutzungen sind so anzuordnen, dass sie sich gegenseitig möglichst wenig beeinträchtigen.

§16 Arbeitszonen A-a und A-b

¹ Bürogebäude und Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind gestattet.

² Der Gemeinderat kann gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Reduktion der Gesamthöhe verlangen.

³ Die gewerblichen und industriellen Anlagen sind mit standortgerechten Pflanzen zu durchgrünen. Das gilt sowohl für die Umgebung der Bauten als auch für Lagerplätze und Parkieranlagen. 10% der Grundstücksfläche sind als Grünanlagen auszugestalten. Im Aussenraum sind nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten, die mindestens über Sitzgelegenheiten und natürliche Beschattung verfügen.

⁴ Die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten sind emissionsarm und sorgfältig zu gestalten.

§17 Spezialzone Autoabbruch
SPA

¹ Die Spezialzone Autoabbruch SPA ist für Lagerplätze für Abbruchautos und Betriebsbauten für deren Verwertung sowie zwei betriebsbedingte Wohnungen bestimmt. Betriebsfremde Anlagen sind nicht gestattet. Der möglichst guten landschaftlichen Eingliederung ist durch entsprechende Bepflanzung Rechnung zu tragen.

§18 Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen öBA

² Bei einer Betriebsaufgabe sind die gewerblich genutzten Anlagen und Bauwerke auf Kosten der Eigentümerschaft zurückzubauen und das Verfahren zur Rückführung in die Landwirtschaftszone einzuleiten.

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist für bestehende und zukünftige Bauten, Grünanlagen, Spiel- und Erholungsgebiete im öffentlichen Interesse bestimmt.

² Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände für öffentliche Bauten werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen 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 neuesten Stand der Technik zu erstellen

§19 Grünzone G

¹ Die Grünzone dient der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung vor einer Überbauung, der Naherholung sowie dem Schutz von Naturobjekten.

3.2 Landwirtschaftszone

§20 Landwirtschaftszone LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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.

⁵ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§21 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauwerke ist in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse

festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4.00 m.

3.3 Schutzzonen

§22 Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone NS dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

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

³ In den Naturschutzzonen 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, das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauwerke und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ 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.

⁶ Das Natur- und Landschaftsinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben für die Interessenabwägung beizuziehen.

⁷ Folgende Naturschutzzonentypen werden ausgeschieden:

Zone	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Feuchtstandort (Fe)	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet, Streuschnitt und Pflegeeingriffe im Herbst/Winter, oder gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen
Trockenstandort (T)		Gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen

 §23 Naturschutzzonen im Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ Die besonderen Waldstandorte bezeichnen Waldbestände, die im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet je als typischer Bewuchs schützenswert sind und weiterentwickelt werden sollen. Alte Laubbäume, vor allem Eichen, sind entlang der Waldränder und in Verjüngungsflächen zu erhalten. Die schutzwürdigen Pflanzen der Krautschicht oder Waldbäche und Feuchtstellen begleitende besondere Bestandesstrukturen sind zu erhalten. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln.

⁴ Darauf ausgerichtete Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Naturschutzreglement und zusätzlich für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan festgelegt. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldstandorten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

⁵ Soweit es biologisch sinnvoll erscheint, sind zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen.

 §24 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

¹ Schutzzonen und -objekte aus dem Bereich Naturschutz sind aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften und Bewirtschaftenden durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu unterhalten und zu pflegen. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. Kanton und der Grundeigentümerschaft bzw. dem Bewirtschaftenden festgelegt. Grundeigentümerschaften bzw. Bewirtschaftende haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt eine Grundeigentümerschaft die für das Erreichen des Schutzziels notwendige Nutzung, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG).

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§25 Landschaftsschutzzone L

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone LWZ überlagert. Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauwerke sowie Terrainveränderungen abgesehen von den in Abs. 2 genannten Ausnahmen sind verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §20 BNO.

² Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) und weitere Bauwerke, insbesondere für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen sowie Flur- und Wanderwege, Bauwerke für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§26 Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten

¹ Die Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten (ZHO) ist den Grundnutzungen überlagert. Sie dient der Erhaltung und Förderung der ortsbildprägenden Hochstammobstgärten.

² In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Zonen sind die Hochstammobstbäume bei Überalterung durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen. Überlagert die Zone die Bauzone, entfallen die Ersatzaufgaben.

§27 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterliegende zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

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.

§28 Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauwerke vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 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.

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

⁴ 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 Hochwassers (HQ100) auszurichten.

⁵ 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.

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

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

§29 Schutz vor Oberflächenabfluss

¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessene Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete sind solche, bei denen entsprechende Ereignisse bekannt sind und solche, die die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss aufzeigt.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

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.

 §30 Gewässerraum

¹ Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert. Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauwerken und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3.5 Schutzobjekte

 §31 Kommunale Kulturdenkmä-
ler

¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

² Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

³ Die Umgebung der Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁴ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

⁵ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen dem Baubewilligungsverfahren entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁶ Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Kulturdenkmals mit Substanzschutz tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

⁷ Die unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler mit Substanzschutz sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.

⁸ Die Gemeinde kann im Rahmen des jährlichen Budgets Beiträge leisten. Der Gemeinderat kann eine entsprechende Richtlinie erlassen.

 §32 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten sowie nachfolgend und im Anhang II: «Liste der Kulturobjekte» aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Kulturobjekttypen sind geschützt:

Kulturobjekte	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung, Unterhalt
Grenzstein (G)	Kulturrelikt, Ablesbarkeit / Symbol der Staatsgeschichte	Freihaltung durch Mahd. Erhalt in seiner Ursprünglichkeit.
Brunnen (Br)	Freiraumqualität, Kulturrelikt	Erhalt in seiner Funktion und Ursprünglichkeit.
Steinbruch (St)	Freiraumqualität, Kulturrelikt, Geologisches Fenster (Landschaftsgenese)	Unterhalt der Erholungsinfrastruktur. Freihaltung der Bildhauereien.

§33 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten sowie nachfolgend und im Anhang IV «Liste der geschützten Naturobjekte» aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekttypen sind geschützt:

Naturobjekte	Schutz- und Wirkungsziele	Bewirtschaftung, Unterhalt
Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen (H, FG)	Brut- und Nahrungsbiotop, Gliederung der Landschaft, Lebensraumvernetzung	Vgl. § 34
Geschützter Waldrand (GW)	Artenreichtum, Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	Pflege gemäss Naturschutzprogramm Wald
Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen (B, BR, BG)	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement, Kulturrelikt	Fachgerechte Pflege und vgl. § 35
Weiher (W)	Laichgebiet, Brutbiotop	Pflege gemäss Naturschutzprogramm Bewirtschaftungsvereinbarung
Findling (Fi)	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement, geologisches Relikt	Vgl. § 37

§34 Schutz der Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze erfüllen eine landschaftsgliedernde und ökologische Funktion und sind geschützt (Feldgehölz, bestockte Böschungen). Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen.

² Eine Beseitigung von Hecken und Feldgehölze aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden und nur wenn an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

³ Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

⁵ Die Pflege darf nur während der Vegetationsruhe, zwischen November und März, stattfinden. Bei Hecken, die reich an fruchttragenden Arten sind, ist die Pflege erst im Februar / März durchführen.

§35 Schutz von Einzelbäumen

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten, markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei natürlichem Abgang sind sie durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.

§36 Wiederherstellungspflicht

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

§37 Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine

¹ Die geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine, die erhalten werden sollen, sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet. Die Pflege- und Unterhaltmassnahmen werden im Naturschutzreglement näher umschrieben.

4. Baubegriffe und Messweisen

§38 Ausnützungsziffer

¹ Geschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe sowie Untergeschosse im Sinne von § 23 BauV werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

§39 Abgrabungen am Gebäude

¹ Bei Abgrabungen am Gebäude von mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten gemäss Abs. 2) reduziert sich die zonengemässe Gesamthöhe gemäss §9 um das entsprechende Mass der Abgrabung.

² Die Reduktion gemäss Abs. 1 gilt nicht für Keller- und Hauseingänge sowie Garagenzufahrten bis zu maximal 6.00 m Breite.

§40 Definition Wohnen und Gewerbe

¹ Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen, einschliesslich betreute Wohnnutzung.

² Betriebsnutzung ist jede nicht der dauernden Wohnnutzung dienende Arbeits- und Freizeitnutzung, namentlich Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung, Gastwirtschaft, Hotellerie, Gesundheit, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Sport.

³ Als nicht störend gilt eine Betriebsnutzung, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet, als sie aus der Wohnnutzung entstehen, namentlich mit nur geringem eigenen sowie Kunden- und Besucherverkehr.

⁴ Als mässig störend gilt eine Betriebsnutzung mit grösseren Auswirkungen als gemäss Abs. 1, soweit sie die üblichen Betriebszeiten ihrer Art einhalten. Als üblich gelten für Gastgewerbebetriebe die ordentlichen Betriebszeiten gemäss kantonaler Gesetzgebung, für nicht gastgewerbliche Kulturbetriebe die veranstaltungsspezifischen Betriebszeiten. Von der Üblichkeit abweichende, längere oder kürzere Betriebszeiten können unter Abwägung aller Interessen, namentlich des Quartiercharakters, bewilligt bzw. angeordnet werden.

⁵ Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung. Zusätzlich gelten Betriebe, die ein hohes Mass von nicht quartierüblichem Verkehr verursachen, als stark störend.

§41 Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem im kantonalen Richtplan, resp. dem in der Norm VSS 40281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

² In der Zentrumszone Z sind Verkaufsnutzungen bis zu 2000 m² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge.

³ In der Wohn- und Arbeitszone WA-b sind Verkaufsnutzungen bis zu 800 m² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge.

⁴ In der Dorfzone legt der Gemeinderat die zulässige Nettoladenfläche von Verkaufsnutzungen projektspezifisch fest.

⁵ In der Wohn- und Arbeitszone WA-a und den Arbeitszonen sind Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) bis zu 300 m² pro Betrieb zulässig.

§42 Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹ Die Grenzabstände können durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen und im Grundbuch ein entsprechendes Recht einzutragen.

³ Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten der vorliegenden BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, wenn die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

§43 Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Für den Abstand gegenüber dem Kulturland gilt § 29 BauV.

 §44 Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge in den Wohnzonen W-a und W-b sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens 4.0 m.

² Bei vorspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Vorsprungs verringert werden.

5. Bauvorschriften

5.1 Ausstattung

 §45 Parkfelder

¹ Die Anzahl zulässiger Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.

² Bei Wohnnutzungen gilt der Richtwert gemäss der massgebenden VSS-Norm als untere Grenze zur Bestimmung der Anzahl Pflichtparkfelder.

³ Bei allen übrigen Nutzungen legt der Gemeinderat im Sinne der massgebenden VSS-Norm die Anzahl zulässiger Parkfelder im Einzelfall fest.

⁴ Der Gemeinderat kann eine etappenweise Schaffung der Parkfelder bewilligen.

⁵ Der Gemeinderat kann bei Vorhaben ausserhalb der Arbeitszonen, die 10 und mehr Parkfelder erfordern, verlangen, dass die Parkfelder ganz oder teilweise unterirdisch oder im Gebäude realisiert werden.

⁶ Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung die Anzahl Pflichtparkfelder herauf- oder herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.

⁷ Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann, mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuche-rinnen und Besucher, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss §56.

⁸ Grössere Verkehrserzeugende, die mehr als 50 Parkfelder und mehr als 30 Vollzeitstellen aufweisen, können beim Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzepts verpflichtet werden.

⁹ Der Gemeinderat kann zur Parkierung auf öffentlichem und privatem Grund sowie zur Ersatzabgabe ein Reglement erlassen.

 §46 Anordnung der Garagen
und Fahrradunterständen

¹ In Hanglagen mit mehr als 10% Neigung können Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie kann auf 2 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

§47 Garagenvorplätze Zufahr-
ten

² Der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie kann für Fahrradunterstände auf 2 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen mindestens eine Tiefe von 5.0 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

² Bei Garageneinbauten in schon bestehende Gebäude gelten diese Bestimmungen als Richtlinie.

§48 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Bei Wohnbauten mit vier und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die Fläche der Spielplätze und Freizeitanlagen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche aGF zu betragen. Die Ausgestaltung ist auf die Bedürfnisse der Nutzenden auszurichten.

² Die Bereitstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen kann ausnahmsweise auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerschaften erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von den Nutzenden gefahrlos erreicht werden können. Der Bestand muss dauerhaft rechtlich gesichert sein.

5.2 Technische Bauvorschriften

§49 Allgemeine Anforderungen

¹ Bauwerke sind qualitativ und nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu entwickeln und zu gestalten. Sie sind mindestens in einer ortstypisch angemessenen architektonischen und technischen Qualität zu erstellen. 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 überwiegende öffentliche Interessen erfordern.

³ Bauwerke sind hinsichtlich des einfachen, regelmässigen und langfristigen Betriebs, Unterhalt und Instandsetzung zu konzipieren.

⁴ Einsehbare Baumassnahmen sind in einer vernünftigen Frist umzusetzen. Baustelleneinrichtungen, Einzäunungen, Lagerflächen etc. sind nur während dem Baustellenbetrieb zulässig. Unterbrechungen von mehr als 3 Monaten, ausgenommen Verfahrensfristen, führen zu einer Instandsetzungspflicht der Aussenräume. Ausgenommen bleiben Sicherungsmassnahmen.

§50 Energieeffizienz

¹ Auf kommunalen Kulturdenkmälern sind Energieerzeugungsanlagen möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren. Die Gemeinde kann für Solaranlagen auf

Schutzobjekten Auflagen zu gestalterischer Anordnung erlassen oder die Realisierung von Solaranlagen ganz ausschliessen.

² 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.

³ Die Gemeinde kann verlangen, dass Vorinstallationen für künftige Energienutzungen realisiert werden.

5.3 Wohnhygiene

§51 Orientierung der Wohnung

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Nordost bis Nordwest orientierte Wohnungen sind nicht zulässig

² Neue Wohnungsbauten haben ausreichende Aussennutzflächen wie Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen Dachwohnungen.

§52 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Sammelstellen

¹ Die lichte Höhe von Wohn, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.35 m, bei Keller- und Nebenräumen mindestens 2.20 m betragen. Dachzimmer, die als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume benützt werden, müssen auf der Hälfte ihrer Grundfläche, mindestens aber 8 m², eine Höhe von 2.30 m aufweisen.

² Die Fensterfläche je Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsraum hat mind. 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

³ Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

⁴ In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen müssen für jede Wohnung zweckmässige Nebenräume wie Reduits, Estrich- und Kellerräume geschaffen werden.

⁵ In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen müssen Wohn-, Arbeits- und Schlafräume eine Mindestfläche von 10 m² aufweisen.

⁶ Bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind nach Vorgabe der Gemeinde ausreichend Sammelstellen für die gängigen Abfallarten zu schaffen

⁷ Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.

§53 Fahrräder

¹ In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, E-Bikes, Motorfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen usw. vorzusehen. Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und technische Ausgestaltung gelten die Normen, auf welche die kantonale Gesetzgebung verweist.

² Bei öffentlich zugänglichen Bauwerken ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher und ebenerdiger Fahrradabstellplätze bereitzustellen.

§54 Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen

¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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 des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

⁴ Die Benennung aller Strassen, Wege und Plätze sowie die strassenweise Gebäudenummerierung ist Sache des Gemeinderates.

§55 Klimagerechte Umgebungsgestaltung

¹ Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:

- a) eine ausreichende Beschattung
- b) eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Frischluftkorridoren
- c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
- d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern können.

² Bei Neu- und Umgestaltungen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der situationsgerecht folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- a) grosszügige und attraktive Gesamtanlage
- b) Verzicht auf Schottergärten ohne ökologischen Wert; Ausnahme: für den Fassadenschutz
- c) möglichst geringe topografische Veränderungen mit natürliche Terrainanschlüssen an die angrenzenden Grundstücke
- d) gute Durchgrünung, mit überwiegend standortgerechten Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe
- e) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung
- f) auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Abstellplätze für Fahrräder, Wege und Plätze.

³ In den Wohnzonen und den Wohn- und Arbeitszonen sind 50 Prozent der nicht mit Gebäuden belegten Fläche gemäss den Zielsetzungen nach Abs. 1 zu begrünen. Werden diese Flächen unterbaut so sind für die Bepflanzung mindestens 50 cm Überdeckung zu realisieren. Der Gemeinderat kann Vorhaben, bei denen die Einhaltung dieser Regeln unverhältnismässig wäre (z.B. kleine respektive ungünstig geformte Parzellen, spezielle Erschliessungsaufgaben), Ausnahmen gestatten.

⁴ Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§56 Mobilitätskonzept

¹ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

² Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

³ Im Mobilitätskonzept aufzuzeigen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

- a) monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe (ohne Bewohnenden)
- b) Bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot
- c) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (z.B. Ökobonus)
- d) Monitoring/Controlling
- e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden

⁴ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung in der Sondernutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.

⁵ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁶ Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen.

6. Schutzvorschriften

§57 Dachbegrünung und Dachaufbauten

¹ Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m², sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Energieerzeugung genutzt werden.

² Technisch Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Gesamthöhen gemäss § 9 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Ausgenommen sind Solaranlagen bis zu 0.5 m. Unabhängig ihrer Höhenkote sind technische Aufbauten optisch gut in die Dachlandschaft einzugliedern. Der Gemeinderat kann Sicht- und Lärmschutzmassnahmen verlangen.

§58 Mobilfunkantennen-
anlagen

¹ Als Mobilfunkantennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage innerhalb der Bauzone ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten nach Einreichen der Voranfrage, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ Visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen dürfen in den Bauzonen

- a) in erster Priorität in den Arbeitszonen
- b) in zweiter Priorität in der Zentrumszone Z, der Dorfzone D, den Wohn- und Arbeitszonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- c) in dritter Priorität in den übrigen Zonen erstellt werden.

⁵ In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Zonen mit einer überwiegenden Wohnnutzung (2. und 3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§59 Lichtemission

¹ Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

² Als Leitlinie für den Umgang mit Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen dienen die Bestimmungen der SIA-Norm 491.

³ Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§60 Materialien und Lager-
plätze

¹ Der Gemeinderat kann über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung von Ablagerungen und Lagerplätzen sowie die Dauer Auflagen machen und nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§61 Zuständigkeit

¹ Die Prüfung von Baugesuchen erfolgt durch die Bauverwaltung mit Antrag und Begründung an den Gemeinderat.

² Der Gemeinderat kann Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

³ Der Gemeinderat erlässt ein Naturschutzreglement für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.

⁴ Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Gemeinderat periodisch überprüfen zu lassen. Er kann zu seiner Unterstützung und Beratung eine Natur- und Landschaftsschutzkommission bestellen und ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zuweisen.

⁵ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Budgets durch angemessene Beiträge die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes unterstützen und fördern (Bewirtschaftungsbeiträge, Pflanzaktionen, Schaffung von Biotopen u.a.m.).

§62 Fachgremium

¹ Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium ein. Dieses setzt sich der Aufgabe entsprechend aus den erforderlichen Fachkräften zusammen.

² Der Gemeinderat kann vor dem Bauentscheid das Fachgremium zur Prüfung der Qualität (insbesondere § 3 und 4 sowie Ziff. 5 «Bauvorschriften») beiziehen.

³ Der Gemeinderat zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in der Zentrums- und Dorfzone, bei Gebäuden mit Substanzschutz sowie bei der Beurteilung von Arealüberbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen zwingend bei.

⁴ Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten.

⁵ Das Fachgremium stellt dem Gemeinderat jeweils einen begründeten Antrag. Dieser hat empfehlenden Charakter.

⁶ Der Gemeinderat erlässt für die Zusammensetzung des Fachgremiums und dessen Aufgaben eine Richtlinie.

§63 Koordination vor Planungsbeginn

¹ Wo kein rechtsgültiger Gestaltungsplan oder eine rechtsgültige Arealüberbauung vorliegt, sind in der Zentrums- und Dorfzone, bei Gebäude mit Substanzschutz sowie bei Arealüberbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn mit der Gemeinde wie folgt abzustimmen:

- a) Bauliche Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen sowie allfälligen Schutz- und Gestaltungsanliegen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.
- c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss § 4 BNO.

² In den übrigen Zonen wird dieses Vorgehen empfohlen.

§64 Variantenverfahren

¹ Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

- a. wenigstens drei beurteilbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassenden vorliegen und
- b. eine qualifizierte Fachjury, die Bauherrschaft, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Personen an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Kosten des Variantenverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich bei überwiegendem öffentlichem Interesse an den Kosten beteiligen.

³ Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmenden am Variantenverfahren bestimmen.

⁴ Der Gemeinderat kann vor Einreichung des Baugesuches ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem früher durchgeführten Variantenverfahren die Verhältnisse wesentlich geändert haben.

§65 Abgabesatz bei Einzonungen

¹ Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten.

7.2 Gebühren

§66 Verfahrenskosten

¹ Entscheide in Bausachen und Immissionsklageverfahren sind kostenpflichtig.

² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Gesuchunterlagen (z.B. Aufnahmepläne des Altbestandes, Materialangaben, Farbmuster, Dachansichten, Modelle, Angaben zur Bepflanzung) und Bemusterungen verlangen.

³ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

⁴ Die Gemeinde kann sich allfällige Mehrwerte nach Auf- und Umzonungen mit Infrastrukturverträgen abgelden lassen.

8. Schluss und Übergangsbestimmungen

§67 Übergangsbestimmung

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

§68 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan vom 7. März 2013 aufgehoben.

Vom der Stimmbevölkerung am beschlossen

Genehmigt vom Regierungsrat am
.....

9. Anhang

Anhang I: Liste der Kommunalen Kulturdenkmälern gemäss §31 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
901	Stammhaus Hüssy	SAF901
902	Wohn- und Magazingebäude	SAF902
903	Wohn- und Geschäftshaus, Haus Hans Hüssy-Walty	SAF903
905	Villa	SAF905
906	Chalet	SAF906
908	Landhaus Dr. Mast	SAF908
909	Karl-Barth-Haus	SAF909
910	Ref. Pfarrkirch	SAF910
911	Wohnhaus	SAF911
912	Villa Lindenrain	SAF912
913	Fabrikgebäude Stricki	SAF913
915	Aufnahmegebäude mit Güterschuppen	SAF915
918	Mühle	SAF918
922	Speicher	SAF922
923	Altes Schulhaus	SAF923
924	Wohlfahrtsgebäude Stricki	SAF924
925	Ehem. Ökonomiegebäude zu Lindenrain 6	SAF925
926	Villa Hochuli	SAF926
927	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Dorfrain	SAF927
929	Einfamilienhaus, Jurablick	SAF929

Anhang II: Liste der Kulturobjekte gemäss §32 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton	Inv. Nr. Gemeinde
6.01	Steinbruch, Sandsteinfresken, Sodhubel	64024000	6.01
7.01	Grenzstein, Ischlag	SAF920A	7.01
7.02	Grenzstein, Chlini Ele Süd	SAF920D	7.02
7.03	Grenzstein, Untere Sumpf	SAF920C	7.03
7.04	Grenzstein, Chlini Ele Nord	SAF920E	7.04
7.05	Grenzstein, Jentenweid	SAF920F	7.05
920G	Grenzstein, Grundsmatt	SAF920G	-
920H	Grenzstein, Grodmatt	SAF920H	-
920I	Grenzstein, Groder Tannmatt	SAF920I	-
7A	Brunnen	SAF904A	7A
7B	Brunnen	-	7B
7C	Brunnen	SAF904C	7C
7D	Brunnen	-	7D
7E	Brunnen	-	7E
904B	Brunnen	SAF904B	-

Anhang III: Liste der Kantonalen Denkmalschutzobjekte

Nr. im Plan	Objekt	Inv. Nr. Kanton
001	Bäuerlicher Vielzweckbau (1826), Bärengasse 1	SAF001

Anhang IV: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss §33 BNO

Nr. im Plan	Objekt
1.201	Waldrand, Ischlag Süd
1.202	Waldrand, Im Büntli
1.203	Waldrand, Jentenweld
1.204	Waldrand, Ischlag Nordost
1.205	Waldrand, Ischlag Südost
1.206	Waldrand, Ischlag West
1.207	Waldrand, Blatte
1.208	Waldrand, Gyrehölzli Nordwest
1.208	Waldrand, Gyrehölzli Südost
2.201	Weiher, Im Loch, Waldesruh Süd
2.202	Weiher, Im Loch, Waldesruh Nord
2.203	Weiher, Ischlag
2.204	Weiher, Chünigrain
2.205	Weiher, Höli
3.101	Hecke, Ischlag
3.102	Hecke, Untermatte West
3.103	Hecke, Obermatte
3.104	Hecke, Untermatte Ost
3.105	Feldgehölz, I de Rebächer Nord
3.106	Feldgehölz, Williberger
3.107	Feldgehölz, I de Rebächer Süd
3.111	Hecke, Mülimatt Nordwest
3.112	Hecke, Mülimatt Ost
3.113	Hecke, Mülimatt Südwest
3.114	Hecke, Safenwil

3.115	Feldgehölz, Ischlag Ost
3.116	Hecke, Ober Sumpf Ost
3.118	Hecke, Ober Sumpf West
3.119	Feldgehölz, Ischlag Süd
3.120	Feldgehölz, Am Striegel
3.121	Hecke Striegel
3.122	Feldgehölz, Am Rain
3.123	Feldgehölz, Schnäpfwinkel
3.124	Feldgehölz, Boden Nord
3.125	Feldgehölz, Boden Süd
3.126	Feldgehölz, Höli
3.129	Feldgehölz, Boden Ost
3.130	Feldgehölz, Gyrhölzli Westrand
3.131	Feldgehölz, Gyrhölzli
3.133	Feldgehölz, Gyrhölzli Ost
3.1.34	Hecke, Gyrhölzli Nord
3.135	Feldgehölz, I der Weid
3.136	Hecke, Goldacher
3.137	Hecke, Längacher
3.138	Feldgehölz, Schwähi West
3.139	Feldgehölz, Schwähi Ost
3.140	Hecke, Hubelacher
3.201	Einzelbaum (Nuss), Tannweid
3.202	Einzelbaum (Nuss), Bösmatt
3.203	Einzelbaum (Nuss), Fritz
3.204	Einzelbaum (Birne), Obermatte Ost
3.205	Einzelbaum (Apfel), Obermatte Mitte

3.206	Einzelbaum (Apfel), Obermatte West
3.207	Einzelbaum (Nuss), Tommehügel
3.209	Einzelbaum (Linde), Obermatte Nord
3.211	Einzelbaum (Nuss), Holz
3.213	Einzelbaum (Birne), Williberger
3.214	Einzelbaum (Kirsche), Williberger Nord
3.215	Einzelbaum (Kirsche), Williberger Mitte
3.216	Einzelbaum (Kirsche), Williberger Süd
3.217	Einzelbaum, Angerech
3.218	Einzelbaum (Nuss), Ober Sumpf Mitte
3.219	Einzelbaum (Nuss), Ober Sumpf Nord
3.220	Einzelbaum (Platane), Ober Sumpf Süd
3.221	Einzelbaum (Eiche), Schnäpfwinkel
3.223	Einzelbaum (Linde), Boden
3.228	Einzelbaum (Linde), Im Dörfli West
3.229	Einzelbaum (Linde), Im Dörfli Mitte
3.230	Einzelbaum (Linde), Im Dörfli Ost
3.231	Einzelbaum (Weide), Im Dörfli Nord
3.301	Baumreihe (Kirsche, Apfel), Williberger
3.302	Baumgruppe, Mitelfeld
3.303	Baumgruppe (Zuckerahorn), Safenwil
3.304	Baumgruppe (Traubenkirsche, Schwarzerle), Angerech
3.305	Baumreihe (Kirsche, Apfel, Birne), Angerech
3.306	Baumreihe (Linden), Striegel
3.307	Baumgruppe (Buchen), Im Hof
3.308	Baumgruppe (Nuss), Boden
3.309	Baumreihe, Talacher

3.310	Baumreihe, Bäreboode
3.311	Baumreihe, Gässlimatt
3.312	Baumreihe, Höli West
3.313	Baumreihe (Birken), Höli Ost
3.314	Baumreihe, Längacher
3.315	Baumreihe, Höchacher
3.316	Baumreihe, im Dörfli
3.317	Baumreihe (Birnen), Oberfeld
5.123	Wiese, Obermatte
5.128	Wiese, Dorfmatte/Hof
5.129	Wiese, Gärbi
5.130	Wiese, Wegacher
5.201	Weide, Chirchhaldesteig
6.02	Findling, Kreisschule Safenwil-Walterswil

Anhang V: Abkürzungen

A	Arbeitszone
aGF	anrechenbaren Geschossfläche
AWaV	Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz des Kantons Aargau
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BV	Bundesverfassung
D	Dorfzone
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
G	Grünzone
GR	Gewässerraumzone
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
HWZ	Hochwassergefahrenzone
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
L	Landschaftsschutzzone
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
REL	Räumliche Entwicklungsleitbild
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SPA	Spezialzone Autoabbruch
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
W	Wohnzone
WA	Wohn- und Arbeitszone
Z	Zentrumszone

Anhang VI: Erläuterungen und Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Bauwerke

Bauten und Anlagen wie Gebäude, Mauern, Antennen, Strassen, Wege, Poolanlagen, Sitz- und Parkplätze etc.

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

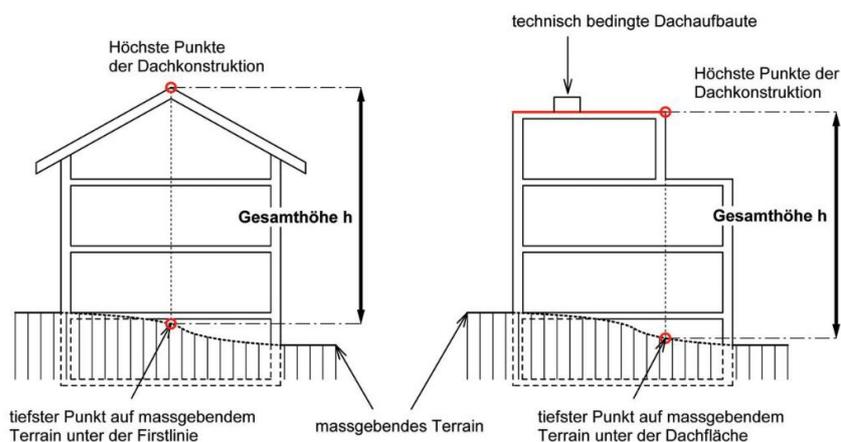
Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentrepfen, Balkone.

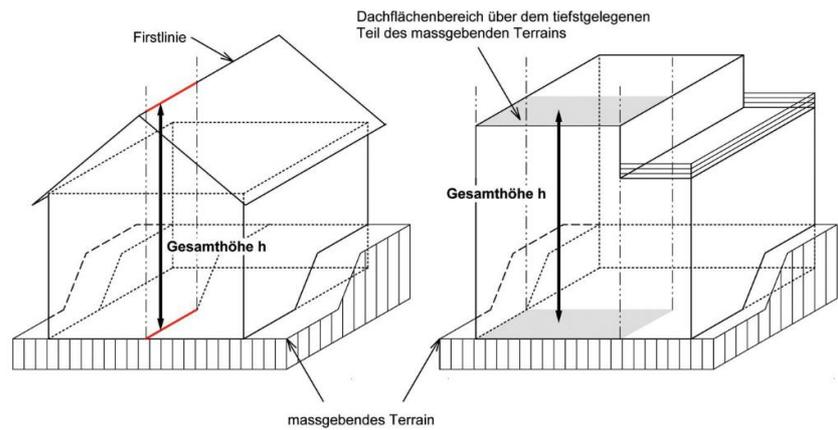
Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebelhäusern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefst gelegenen Teil des massgebenden Terrains.



Grafik gemäss IVHB, Figur 5.1.



Grafik gemäss IVHB, Figur 5.1.

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.