

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Gemeindepräsidentin:

Gemeindeschreiberin:

Ruth Imholz Strinati

Susanne Rölli-Lindenmann

Genehmigung:

Ergänzungen/ Streichungen gegenüber dem Stand "abschliessende Vorprüfung",
Entwurf vom 27. September 2021 in Blau eingetragen

Stand: 09. Mai 2022 | Entwurf zur öffentlichen Auflage – Korrektur Exemplar



Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	5
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Übergeordnetes Recht	5
2	Raumplanung	5
§ 3	Innere Siedlungsentwicklung	5
§ 4	Sondernutzungsplanung	6
§ 5	Gestaltungsplangebiet "Reitstall"	6
§ 6	Gestaltungsplan "Sandhübel"	7
§ 7	Gestaltungsplan "Unterbändli"	7
§ 8	Weitere Planungsinstrumente	8
§ 9	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	8
3	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
§ 10	Bauzonenvorschriften	9
§ 11	Kernzone	10
§ 12	Arbeitszone Dorf	11
§ 13	Wohnzone W2	12
§ 14	Wohnzone W3	13
§ 15	Arbeitszone A1	13
§ 16	Arbeitszone A2	14
§ 17	Spezialzone Faaracher	15
§ 18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
3.2	Landwirtschaftszonen	17
§ 19	Landwirtschaftszone	17
§ 20	Rebbauzone Schlossberg	17
§ 21	Bauten in der Landwirtschaftszone	18
3.3	Naturschutzzonen	18
§ 22	Jura-Schutzzone	18
3.4	Überlagerte Schutzzonen	20

§ 23	Landschaftsschutzzone	20
§ 24	Naturschutzzone Wald	20
§ 25	Umgebungsschutzgebiet	22
§ 26	Wildtierkorridor	22
3.5	Schutzobjekte	23
§ 27	Natur- und Kulturobjekte	23
§ 28	Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	24
§ 29	Kulturobjekte	25
§ 30	Wiederherstellungspflicht	25
3.6	Weitere Zonen gem. § 18 RPG	25
§ 31	Materialabbauzonen	26
4	Baubegriffe und Messweisen	27
§ 32	Ausnützungsziffer	27
§ 33	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	27
§ 34	Arealüberbauungen	28
§ 35	Abgrabungen	28
5	Bauvorschriften	29
5.1	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen	29
§ 36	Benützung von Privateigentum	29
§ 37	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	29
5.2	Technische Bauvorschriften	30
§ 38	Allgemeine Anforderungen	30
§ 39	Energiesparmassnahmen	30
5.3	Wohnhygiene	31
§ 40	Ausrichten der Wohnungen	31
§ 41	Garten-, Terrassen oder Balkonflächen und Balkone	31
§ 42	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	32
5.4	Ausstattung	32
§ 43	Autoabstellplätze	32
§ 44	Velos, Kinderwagen	32
§ 45	Spielplätze	32

6	Schutzvorschriften	33
6.1	Einordnung von Bauten und Anlagen	33
§ 46	Ortsbildschutz	33
§ 47	Dachgestaltung	34
§ 48	Umgebungsgestaltung	34
§ 49	Umgebungsgestaltung an der Bauzonengrenze	34
6.2	Umweltschutz	35
§ 50	Einwirkungen	35
§ 51	Lichtimmissionen	35
§ 52	Antennen und Mobilfunkanlagen	35
7	Vollzug	36
§ 53	Zuständigkeit	36
§ 54	Gebühren	36
8	Schlussbestimmungen	37
§ 55	Aufhebung bisherigen Rechts	37

Anhang:

- Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte
(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017)
- Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz
(Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2016)
- Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt);
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 10 BNO

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Innere
Siedlungsentwicklung

- ¹ Die Siedlungsentwicklung nach innen hat in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - der qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten,
 - der Aufwertung von Aussenräumen,
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in der Kernzone.
- ² Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Grundeigentümer unter Beizug von Fachpersonen ein Konzept zur inneren Entwicklung und Erneuerung unternutzter Gebiete einreichen.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich in den „Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau“.

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

Rechtsgültiger GP
"Türenfabrik"

² Es besteht der Gestaltungsplan „Türenfabrik“, genehmigt am 30.6.2004 mit den wesentlichen Zielvorgaben wie folgt:

Aus: SNV ergänzt mit
eigenen Vorschlägen (gelb
markiert)

- Gewährleistung einer gewerblich-industriellen Entwicklung.
- Fläche für die Produktion von Türen und artverwandten Bauelementen.
- Regelung der Zu- und Wegfahrt sowie der Parkierung.
- Gestaltung von Grünflächen mit hochstämmigen Bäumen als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen.

Rechtsgültiger GP
"Breitacker"

³ Es besteht der Gestaltungsplan „Breitacher“, genehmigt am 06.12.2013 mit den wesentlichen Zielvorgaben wie folgt:

- Einpassung ins Ortsbild entlang der Hauptstrasse.
- Sichern des Gestaltungs- und Betriebskonzeptes der Strassen.
- Gewährleisten einer haushälterischen Nutzung des Bodens.
- Gewährleisten einer hohen Siedlungsqualität.
- ²- Umsetzen von Ökologie im Siedlungsraum.

§ 5

Gestaltungsplangebiet
"Reitstall"

¹ Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Reitstall" dient der inneren Siedlungsentwicklung. Es ist ein abgestimmtes, ortsbauliches Konzept zu entwickeln. Es gelten die folgenden Zielvorgaben:

- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.60.
- Besonders gute Einordnung der Bauten in die bestehende Gebäudestruktur der kommunalen Schutz- und Volumenschutzobjekte.
- Gemeinsame Erschliessung, Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Hauptstrasse.
- Die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit einer überwiegend naturnah begrünten Umgebung und einer

traditionellen Strassenraumgestaltung längs der Hauptstrasse, ist in einem Umgebungskonzept aufzuzeigen.

§ 6

Gestaltungsplan
"Sandhübel"

¹ Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Sandhübel" dient dem Wohnen am Hang. Es gelten die folgenden Zielvorgaben:

- Besonders gute Einfügung der Bauten in das natürlich gewachsene Terrain;
- Stützmauern sind zu vermeiden, falls sie aufgrund des Terrainverlaufes notwendig sind, sind sie auf das Minimum zu beschränken, zu begrünen und ggf. zu staffeln.
- Terrassenhäuser sind unzulässig.
- Die maximale Ausnutzungsziffer von 0.45 darf nur für besonders energieeffiziente Neubauten im Sinne von § 35 BauV um 10% erhöht werden.
- Berücksichtigung von Durchblicken von der Sandhübelstrasse aus, namentlich vom Aussichtspunkt.
- Öffentliche Fusswegverbindung von der Sandhübelstrasse Richtung Dorfzentrum.
- Gemeinsame Erschliessungsansätze sind über Winkelstrasse und Sandhübelstrasse möglich.

² Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie eine hohe Wohnqualität mit einer überwiegend naturnah begrüneten Umgebung umgesetzt wird.

³ Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

§ 7

Gestaltungsplan
„Unterbändli“

¹ Das in der Wohnzone 2 und in der Arbeitszone 1 liegende Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Unterbändli" dient dem Wohnen und dem Arbeiten. Es gelten die folgenden Zielvorgaben:

- Der Schutz vor dem Strassenlärm der Autobahn (A1) und dem Bahnlärm ist durch planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen sicherzustellen (Lärmarchitektur).
- Mit einer geeigneten, lärmabschirmenden Überbauung der Arbeitszone ist ein genügender Lärmschutz der

dahinterliegenden Wohnzone zu erreichen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.

- Der Übergang zwischen Wohnen / Arbeiten ist durch einen gemeinsam nutzbaren Erholungsraum, der ökologische Ausgleichsflächen schafft, zu gestalten.
- Einfamilienhäuser sind in verdichteter Bauweise gestattet.
- Die gemeinsame Zufahrt über die Industriestrasse ist anzustreben.

§ 8

Weitere
Planungsinstrumente

- 1 Die Inventare dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- 2 Das "Leitbild räumliche Entwicklung" zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.
- 3 Die 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 einzubeziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

§ 9

Kommunaler Gesamtplan
Verkehr

- 1 Der behördenverbindliche Gesamtplan Verkehr dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

Bauzonenvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Kernzone	Wohnzone W2	Wohnzone W2 plus	Wohnzone W3	Arbeitszone A1	Arbeitszone A2	Arbeitszone Dorf	Spezialzone Faaracher I	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Abkürzung	K	W2	W2+	W3	A1	A2	ADorf	SPF	OE
Vollgeschosse					--	--	--	3	#
Ausnutzungsziffer AZ	#	0.45	0.55 vgl.§ 13	0.60	#	--	#		
max. Fassadenhöhe m	10*	7	10 vgl.§ 13	10	10*	428 m.ü.M.- -	#	#	#
max. Fassadenhöhe in Hanglagen m		7.5							
max. Gesamthöhe m	14*	11	11.50	14	#	# 428 m.ü.M.	#	#	#
Gebäuelänge max. m	28*	28	28	35	#	#	#	#	#
Grenzabstand m	4*	4	4	6	6	10	4	#	#
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	III	II

² Die mit # bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschoss² handelt.

Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.

Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.

Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 3 m grössere Fassadenhöhe.

⁴ In der Kernzone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 11

Kernzone

¹ Die Kernzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des historisch gewachsenen Ortskerns unter Wahrung des Gesamtbildes.

² Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche pro Laden.

³ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen erst dann abgebrochen werden, wenn ein Neubau eine mindestens gleichwertige oder eine bessere Eingliederung in das Ortsbild ergibt. Dazu muss eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Ersatzneubau vorliegen oder die entstehende Baulücke darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung.

⁵ Die architektonische Gestaltung aller Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Auf das Dorfbild ist Rücksicht zu nehmen. Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Flachdächer sind ausschliesslich bei eingeschossigen, strassenabgewandten Anbauten und Kleinbauten zulässig. Wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie extensiv oder

² Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.;

Schemaskizzen zur Fassaden- und Gesamthöhe vgl. Anhang 3 der BNO

intensiv zu begrünen³. Die Anbauten müssen eine auf den Hauptbaukörper abgestimmte Gestaltung aufweisen.

⁶ Alle Dachaufbauten müssen mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren. Auf ein und demselben Dach sind möglichst einheitliche, aufeinander abgestimmte Elemente zu realisieren.

⁷ Dacheinschnitte sind auf der vom Strassenraum einsehbaren Seite nicht zulässig.

⁸ Solaranlagen haben sich gestalterisch gut ins Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen. Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind pro Dachseite als flächendeckendes Solardach auszuführen.

⁹ Antennen und Parabolspiegel sind in der Kernzone bewilligungspflichtig und müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

¹⁰ Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen sowie Bäumen zu gestalten.

¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen. Zu Baugesuchen in der Kernzone mit wesentlicher Auswirkung auf das Ortsbild holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein neutrales Fachgutachten betreffend Einpassung (Ortsbildschutz) ein.

§ 12

Arbeitszone Dorf

¹ Die Arbeitszone Dorf dient zum Erhalt und zur massvollen Weiterentwicklung des Gewerbes im Dorf und zur Gewährleistung der gewerblich-industriellen Produktion von Türen und artverwandten Bauteilen.

² Das zulässige Mass der baulichen Nutzung sowie die die Grenz- und Gebäudeabstände wird/werden vom Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt. ~~Innerhalb des Perimeters "Gestaltungsplan Türenfabrik" gelten die Sondernutzungsvorschriften.~~ Der Gemeinderat ~~bestimmt unter Berücksichtigung der~~

³ zur Begrünung von Flachdächern vgl. SIA Norm Nr. 312 „Begrünung von Dächern“, 2013

berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse, ~~der~~ die privaten und öffentlichen Interessen, ~~des~~ das Ortsbildes und allenfalls weiterer Gegebenheiten. ~~des Einzelfalls die Bau-~~masse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände⁴.

³ Ausserhalb des Gestaltungsplan Perimeters gelten die Fassaden- und Gesamthöhen sowie Grenzabstände der angrenzenden Bauzonen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenzabstände.

Pufferzone

⁴ In der im Bauzonenplan als Pufferzone gekennzeichneten Fläche ist eine Grünfläche von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Sie ist mit Strauch- und Staudenpflanzungen zu begrünen und mit mindestens einem Baum so zu bepflanzen, dass ein Sichtschutz entsteht. Auslöser dafür sind Baubewilligungsverfahren auf den jeweiligen Parzellen.

§ 13

Wohnzonen W2 und
W2 plus

¹ Die Wohnzonen W2 und W2 plus dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.

² Der Ausnutzungs- und Höhenzuschlag in der Zone W2 plus gegenüber der Zone W2 kann nur geltend gemacht werden, wenn er für die Erstellung von zusätzlichen Wohneinheiten genutzt wird.

³ Im Umgebungsschutzgebiet der Zone W2 sind Mehrfamilienhäuser nicht erlaubt. Bei Arealüberbauungen darf die Ausnutzung gegenüber den Zonenvorschriften nach § 10 Abs. 1 nicht erhöht werden.

⁴ Die maximale Höhe aller Gebäude in den im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet (Parzellen Nr. 76 und 77) darf die Kote 456 m.ü.M. nicht überschreiten. Diese Höhenkote ersetzt die Gesamt- und Fassadenhöhen gemäss § 10 Abs. 1 (Tabelle).

⁴ Vgl. auch Gestaltungsplan „Türenfabrik“, genehmigt am 30.6.2004

§ 14

Wohnzone W3

- 1 Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe sind zugelassen.
- 2 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 15

Arbeitszone A1

- 1 Die Arbeitszone A1 ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie in untergeordnetem Ausmass für Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe. Verkehrsintensive Betriebe sind im Gebiet "Unterbändli" nicht gestattet.
- 2 Läden bis zu 100 m² ~~Nettoladenfläche~~–Verkaufsfläche pro Betrieb sind zulässig, dies bis zur Obergrenze von maximal 200 m² im Gebiet "Bifang" und maximal 100 m² im Gebiet "Unterbändli".
- 3 Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin bzw. den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- 4 Die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest
- 5 An die Gestaltung der Bauten bzw. deren Eingliederung in die landschaftliche und bauliche Umgebung werden hohe Anforderungen gestellt. Der Nachweis ist mit einem Umgebungsplan zu erbringen.
- 6 25 Prozent der anrechenbaren Landflächen sind als Grünfläche, vor allem längs von Strasse und gegenüber der angrenzenden Wohnzone, zu gestalten. Die Grünflächen sind in einem Umgebungsplan auszuweisen.
- 7 Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
- 8 Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.

⁹ Der Gemeinderat kann mit der Baueingabe ein Mobilitätskonzept verlangen, das aufzeigt wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

§ 16

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen sowie in untergeordnetem Ausmass für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe ~~sowie mässig störende Industriebetriebe~~.

² Läden bis zu 200 m² ~~Nettoladenfläche-Verkaufsfläche~~ pro Betrieb sind zulässig, dies bis zur Obergrenze in dieser Zone von maximal 1000 m².

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die ~~Gebäudehöhe-Fassadenhöhe~~ darf, einzelne Bauteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. ausgenommen, die Kote von 428 m.ü.M, nicht überschreiten.

⁵ Die maximale Höhe aller Gebäude in den im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet (Parzelle Nr. 120) darf die Kote 430 m.ü.M. nicht überschreiten. Diese Höhenkote ersetzt die Gesamt- und Fassadenhöhen gemäss § 10 Abs. 1 (Tabelle).

⁶ Am Rande der Zone muss ein Abstand von 10 m eingehalten werden. Liegt zwischen der Gewerbezone und der angrenzenden Zone eine Strasse, so kann deren Breite in den Abstand einbezogen werden.

⁷ 25 Prozent der anrechenbaren Landflächen sind als Grünfläche, vor allem längs von Strasse und gegenüber der angrenzenden Wohnzone, zu gestalten. Die Grünflächen sind in einem Umgebungsplan auszuweisen.

⁸ An die Gestaltung der Bauten bzw. deren Eingliederung in die landschaftliche und bauliche Umgebung werden hohe Anforderungen gestellt. Der Nachweis ist mit einem Umgebungsplan zu erbringen.

⁹ Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

¹⁰ Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.

¹¹ Der Gemeinderat kann mit der Baueingabe ein Mobilitätskonzept verlangen, das aufzeigt wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

§ 17

Spezialzone Faaracher I

¹ In der Spezialzone Faaracher I sind nur Bauten zulässig, die der Kernnutzung dienen (Viehvermarktung) wie Stallungen, Auktionshallen, Schlafräume für das Stallpersonal und Büronutzung in untergeordnetem Ausmass. Im Weiteren sind in den Bauten und Anlagen Veranstaltungen im Sinne der Kernnutzung oder für Nutzungen zulässig, welche keine grösseren Lärm-Emissionen (z.B. Discos, Konzerte) verursachen.

² Veranstaltungen im Sinne von Absatz 1 setzen ein Mobilitätsmanagement/ Betriebskonzept voraus, welches vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Bei wesentlichen Änderungen von Bestandteilen ist das Betriebskonzept im gleichen Verfahren anzupassen.

³ Grossanlässe sind nur dann zulässig, wenn die zweckmässige Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet werden kann.

⁴ Für neue oder künftige empfindliche Nutzungen ist gegenüber der 16kV-Hochspannungsleitung der AEW mindestens ein Abstand von 30 m und gegenüber der 380kV-Hochspannungsleitung der BKW ein Abstand von 45 m einzuhalten.

⁵ Neue Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen dürfen nur erstellt werden, wenn diese über lärmabgewandte Fenster belüftet werden können. Es ist mit baulichen und gestalterischen Massnahmen sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel mindestens 17 dBA unter den Emissionswerten der Bahnlinie und mindestens 14 dBA unter den Emissionswerten der Kantonsstrasse K 118 liegen.

⁶ Die Bauten und Aussenanlagen der Spezialzone Faaracher sind so zu gestalten, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

⁷ 15% der Grundstücksfläche der Spezialzone Faaracher I sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Massnahmen in der Spezialzone Faaracher II können angerechnet werden, jedoch sind mindestens 12 % der Grundstücksfläche im Gebiet Faaracher I für ökologische Massnahmen auszuscheiden. Dazu zählen Flächen wie Magerwiesen, Ruderalvegetation, Hecken. Sie sind mit einem Umgebungsplan auszuweisen. Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien zu gestalten und mit standortheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Lichtemissionen sind hinsichtlich Ausmass und Dauer zu minimieren. Eine Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Spezialzone Faaracher II

⁸ In der Spezialzone Faaracher II dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Eine dauerhafte Versiegelung ist nicht gestattet. Die Fläche darf nur für temporäres Parken für Veranstaltungen die in der Spezialzone I stattfinden und von Angestellten der Arbeitszone 2, genutzt werden. Das Parkieren bei Grossanlässen in der Spezialzone I ist durch einen Verkehrsdienst zu regeln. Die Verkehrsabwicklung ist durch die Nutzenenden in einem Betriebskonzept festzulegen und von der Gemeinde zu genehmigen. Die bestehenden Hochstammbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.

§ 18

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 19

Landwirtschaftszone

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

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 20

Rebbauzone Schlossberg

¹ Die Rebbauzone Schlossberg ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die mit der Erstellung eines Rebbergs zu realisierenden Trockenmauern und allfällige Terrainveränderungen setzen ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, erteilte Baubewilligung voraus.

³ Mit der Erstellung des Rebbergs sind als Ersatzlebensräume für Reptilien und Saumvegetation ca. 100 m neue Trockenmauern in der Rebbauzone oder der Jura-Schutzzone zu erstellen.

⁴ In der Rebbauzone sind 10 % der Fläche als ökologische Struktur- und Ausgleichsflächen (kleine Wiesenflecken, Kleinhecken, Lesesteinhaufen, Asthaufen) zu gestalten und sachgerecht zu pflegen. Zentrum der ökologischen Struktur- und Ausgleichsmassnahmen ist der schraffierte Bereich (im Plan mit öA bezeichnet). Die aufgeführten Strukturelemente sind zu etwa gleichen Flächenanteilen zu realisieren.

⁵ Ausgestaltung und Unterhalt der ökologischen Struktur- und Ausgleichsmassnahmen sind in einem Pflegeplan festzuhalten. Der Pflegeplan ist durch die Abteilung Landschaft und Gewässer des kantonalen Departements Bau, Verkehr und

Umwelt zu genehmigen. Er ist durch die Gemeinde im 2-jährigen Rhythmus zu kontrollieren.

⁶ Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Insektiziden und Stickstoffdüngern ist zu verzichten. Die Verwendung von organischen Pflanzenschutzmitteln sowie die Nährstoffzuführung via mineralischen Stickstoff sind auf ein Minimum zu reduzieren und auf den Unterstockbereich zu beschränken.

⁷ Bauten wie Remisen und dergleichen sind nicht zulässig. Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende kleine Unterstände, Schöpfe und ähnliche Bauten. Die Grundfläche von maximal 10 m² und die Firsthöhe von maximal 3 m darf nicht überschritten werden.

§ 21

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Naturschutzzonen

§ 22

Jura-Schutzzone

¹ Die Jura-Schutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von artenreichen Lebensräumen magerer Standorte. Sie besteht aus Magerwiese, Fromentalwiese, extensiver Weide und extensiver Grünlandnutzung.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie

Aufforstung, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Das Mulchen und der Einsatz von Mähaufbereitern sind untersagt. Pflanzenschutzmittel sind nur für die Einzelstockbehandlung von Problem-pflanzen zulässig, sofern diese mit mechanischen Massnahmen nicht erfolgreich bekämpft werden können.

³ Es ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern, das Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, Reiten, 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 Bezüglich der Erhaltung und Pflege im Sinne des Naturschutzes und deren Kostentragung gilt die Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle 220 und der Gemeinde vom 19. April 2016.

⁶ Es gelten nachfolgende Bestimmungen:

Schutzgebiete	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	M	Erhaltung und Förderung von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten	Mähnutzung ungedüngt, Schnitt nach dem 1. Juli, Schnittgut sauber und vollständig abführen, Einwachsen der Fläche ist zu verhindern
Fromentalwiese	F	Erhaltung und Förderung von Pflanzengesellschaften traditioneller Heuwiesen	Mähnutzung, leichte Mistgabe zulässig (alle 2 Jahre 20 t pro ha gut verrotteter Rindermist), 2 Schnitte nach dem 15. Juni, Schnittgut sauber und vollständig abführen, 3. Schnitt oder Herbstweide ab 1. September bis 30. November
Extensive Weide	W	Erhaltung und Förderung von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten	Nutzung als extensive Rinderweide während der Vegetationszeit (April bis November), ungedüngt, 2 bis 3 Auftriebe, keine Zufütterung, Säuberungsschnitte höchstens auf Teilflächen, Schnittgut sauber und vollständig abführen, aufkommende Einzelbüsche und Gebüschgruppen im Umfang von 5 bis 10 % der

			Fläche sind zu tolerieren; zwingende Abzäunung zum Wald
Extensive Grünlandnutzung	WF	Erhaltung und Förderung von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten	Nutzung als Mahd- und Weidemoosaik mit regionaltypischen Landschaftsstrukturelementen; die Bereiche sind im Pachtvertrag festzulegen; keine Düngung; im Übrigen gelten die Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen der extensiven Weide bzw. die Bestimmungen der Fromentalwiese

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 23

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und Kiesausbeutungen sind verboten.

² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelnetzwerke usw.) und weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.⁵

Aufforstungsverbot

⁴ Aufforstungen und Waldrandbegradigungen sind nicht erlaubt

§ 24

⁵ Sämtliche Bauten benötigen eine kantonale Bewilligung.

Naturschutzzone Wald

¹ Die im Kulturlandplan als Naturschutzzone Wald bezeichneten Waldteile sollen als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzengesellschaften erhalten werden. Das Ziel ist die Erhaltung und Förderung des naturgemässen Laubmischwaldes.

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

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften⁶ sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Naturschutzzone Wald	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums, im Besonderen von mächtigen, alten Bäumen sowie von Bruthöhlen für Spechte, Fledermäuse und dergleichen.	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Altholzinsel / Naturwaldreservat	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung. Tote Bäume und Äste sind im Wald zu belassen.

⁵ Zur Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern sind diese im Rahmen der waldbaulichen Planung zu verjüngen und zu pflegen.

⁶ Seltene Waldgemeinschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Hrsg.: Finanzdepartement AG, Abt. Wald, 2002

§ 25

Umgebungsschutzgebiet

¹ Das im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichnete Umgebungsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung des Charakters der bestehenden Schlossumgebung und der Beziehung zwischen Dorf und Schloss.

² In den Bauzonen im Umgebungsschutzgebiet kann nach den Zonenvorschriften der jeweiligen Bauzone (K, W2, W3) gebaut werden, sofern dadurch das Hanggebiet nicht störend beeinflusst wird. Es gelten namentlich folgende zusätzliche Anforderungen:

- Terrassenhäuser sind unzulässig.
- Dachdurchbrüche⁷ dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge. Sie müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden.
- Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Farb- und Materialgestaltung vorzulegen⁸. Grelle Farben und stark reflektierende Materialien auf Fassaden und Dächern sind verboten.
- Stützmauern sind zu bepflanzen und um das notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich sind anstelle von Stützmauern bepflanzte Böschungen zu erstellen.

³ Baugesuche für Neubauten und Umbauten, die das Dorfbild wesentlich verändern, werden vom Gemeinderat vor seiner Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet.

§ 26

Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors Birretholz – Chestenberg ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden

⁷ Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

⁸ Vgl. Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau (BVU); Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung

Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer nicht verschlechtert.

3.5 Schutzobjekte

§ 27

Natur- und Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem und kulturhistorischem Wert, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Natur- und Kulturobjekte sind geschützt (Liste siehe Anhang 2):

Objekte	Bezeichnung im Plan Nr. gem. NLI 2016	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken und Feldgehölze (mit Pufferstreifen)	Hn / Hh	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung und Prägung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz	Struktur erhalten Gehölz: keine Düngung und keine Pflanzenbehandlungsmittel periodisch zurückschneiden/ verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen, selektiv pflegen vorgelagerter extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m teilweise Artenzusammensetzung verbessern keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens Dornsträucher, Struktur- und Artenvielfalt fördern, Kleinstrukturen anlegen (Ast- und Steinhaufen). Fördern vor allem von Niederhecken

Einzelbäume und Baumreihen	Hf, Br	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer freistehende Bäume: bei natürlichem Abgang frühzeitig durch solche mit bisheriger raumprägender Wirkung ersetzen Ergänzungspflanzungen erwünscht
Geschützter Waldrand		Erhaltung bzw. Schaffung von biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldrändern (inkl. Strauchsaum) Artenreicher, vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig erstellt wird Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von mind. 3 m Breite auf dem angrenzenden Kulturland
Trockenmauern Schlossgraben	Tm DL	Neubau, Erhaltung und Pflege; sowie Neubau Landschaftsprägendes kulturhistorisches Element. Wichtiger Lebensraum für Reptilien u.a.	Die Trockenmauern sind durch abschnittweises, periodisches Säubern von schädlichem Bewuchs freizuhalten; Die bestehenden Trockenmauern in der Juraschutzzone sind zu unterhalten und zu ergänzen. Der Schlossgraben und die Bodenaufschlüsse am südlichen Weg zum Schloss sind im heutigen Zustand zu erhalten.
Hohlweg	En	Kulturhistorisches Naturrelement	Böschungen regelmässig pflegen, nicht einwachsen lassen.
Aussichtspunkte	Rotes Symbol	Aussicht auf Dorfkern freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen ⁹ .

§ 28

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz¹⁰ sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichen oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.), geschützt. Sie sind mit ihrer Umgebung zu erhalten 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 von Anbauten, Ergänzungsbauten und zusätzlichen Kellerräumen zulässig.

⁹ Für den Aussichtspunkt am Sandhübelweg werden die dazu notwendigen Bestimmungen im Gestaltungsplan Sandhübel festgelegt.

¹⁰ Vgl. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege, Aarau 2011 und Liste im Anhang 1 BNO

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Bauabsichten an Gebäuden, die unter Substanz-/ Volumenschutz stehen, sind dem Gemeinderat frühzeitig zu melden. Die entsprechenden Auflagen werden vom Gemeinderat in enger Kontaktnahme mit den Eigentümern getroffen. Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde einen ausgewiesenen Experten bei.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁵ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 29

Brunnen und Grenzsteine

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Brunnen und Grenzsteine sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten (Liste siehe Anhang 1).

§ 30

Wiederherstellungspflicht

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

3.6 Weitere Zonen gem. § 18 RPG

§ 31

Materialabbauzone

- ¹ Die Materialabbauzonen dienen dem Abbau von Kies.
- ² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Kantons erteilte Baubewilligung voraus. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherstellung.
- ³ In den Materialabbauzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- ⁴ Flächen in allen Materialabbauzonen, die noch nicht abgebaut oder wieder rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Auflagen für die Rekultivierung und Flächen für den ökologischen Ausgleich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. ~~Das Letzteres~~ gilt auch für den Materialabbau in der Arbeitszone ~~2-1~~ "Unterbändli/ Lyri".

4 Baubegriffe und Messweisen

§ 32

Ausnutzungsziffer

- 1 An die Ausnutzungsziffer werden das Dachgeschoss, das Attikageschoss und das Untergeschoss nicht angerechnet.

*Streichen / Neu gem. § 15c
BauV abschliessend
geregelt*

~~§ 33~~ ~~Gewerbe, Definition des Störgrades~~

~~Gewerbe, Definition des
Störgrades~~

- 1 ~~Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~

- 2 ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- 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.~~

*Streichen / Neu gem. § 15d
BauV abschliessend
geregelt*

~~§ 34~~ ~~Verkaufsflächen~~

~~Verkaufsflächen~~

- 1 ~~Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der Norm VSS 40-281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.~~

~~§ 35~~ § 33

Strassenabstand bei
Gemeindestrassen

- 1 Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

- 2 Stützmauern, die wegen den Geländebeziehungen höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

- 3 Gegenüber Privatstrassen gelten generell die gleichen Abstände wie gegenüber Gemeindestrassen.

~~§ 36~~ § 34

Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen zulässig. Die Mindestfläche für eine Arealüberbauung beträgt 2000 m².
- 2 Die Fassaden- und Gesamthöhe nach § 10 BNO sind auch bei Arealüberbauungen in allen Bauzonen einzuhalten.

~~§ 37~~ § 35

Abgrabungen

- 1 Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 6 m Breite zulässig.

5 Bauvorschriften

5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen

~~§ 38~~ § 36

~~Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen~~

Benennung der Strassen, Wege und Plätze

Umbenennung, falls Abs. 1 beibehalten werden soll, es kann darauf verzichtet werden.

Streichen / Neu gem. § 19 Abs. 3 BauV abschliessend geregelt

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

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

~~3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

~~§ 39~~ § 37

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben, etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.

2 Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u.dgl.) und öffentlichen Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

3 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

4 Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

~~§ 40~~ § 38

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 Bauherrschafft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

*Streichen / Neu gem. § 36c
BauV abschliessend
geregelt*

~~§ 41~~ Oberflächenwasserschutz

Oberflächenwasserschutz

- 1 ~~In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Potentiell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.~~
- 2 ~~Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.~~
- 3 ~~Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschafft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~

~~§ 42~~ § 39

Energiesparmassnahmen

- 1 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

5.3 Wohnhygiene

~~§ 43~~ § 40

Ausrichten der Wohnungen

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

*Streichen Abs. 1 und 3 /
Neu gem. § 36a BauV
abschliessend geregelt*

~~§ 44~~ § 41 **Garten-, Terrassen oder Balkonflächen Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume**

*Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenräume und Balkone*

~~¹ Für Neubauten gelten nachstehende Mindestmasse:~~

~~a) Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume~~

~~— Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m~~

~~— Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m²~~

~~— Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)~~

~~- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.~~

~~b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹⁴:~~

~~— Abstellraum pro Wohnung (im Estrich, in der Wohnung, auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung oder im Keller):~~

~~— für eine 1-Zimmer-Wohnung: total mind. 6 m²~~

~~- für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich~~

*Garten-, Terrassen oder
Balkonflächen*

²¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

¹⁴ Gemäss § 18 BauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Hauszugang fallen nicht darunter.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	<p>§ 45 § 42</p> <p>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.</p>
---------------------------------------	---

5.4 Ausstattung

Autoabstellplätze	<p>§ 46 § 43</p> <p>¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.</p> <p>² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 6.0 m aufweisen.</p>
-------------------	--

Velos, Kinderwagen	<p>§ 47 § 44</p> <p>¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Spielgeräte (Kindervelos), Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p>
--------------------	--

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern	<p>§ 48 § 45</p> <p>¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.</p> <p>² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten¹².</p>
-------------------------------------	---

¹² Richtlinie Pro Juventute, Richtlinie von 2019 / <https://pj.projuventute.ch/Richtlinien-fuer-Spielraeume.4038.0.html>

6 Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

~~§ 49~~ § 46

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach ~~folgenden Kriterien~~ § 15e BauV:

- ~~a) Stellung (Firstrichtung)~~
- ~~b) Grösse der Baukörper~~
- ~~c) Wirkung im Strassenraum~~
- ~~d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~
- ~~e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung~~
- ~~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 der Aussenräume 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, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

~~§ 50~~ § 47

Dachgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der Dächer (Form und Material) bedarf insbesondere im Umgebungsschutzgebiet, in der Kernzone, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.
- ² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

~~§ 51~~ § 48

Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.
- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit bepflanzten Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten.
- ³ Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden.
- ⁴ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Die Umgebungen sind naturnah zu gestalten.
- ⁵ Die Umgebungsgestaltung bildet inklusive Bepflanzung einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein halbes Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

~~§ 52~~ § 49

Umgebungsgestaltung an der Bauzonengrenze

1 Bei Baueingaben am Bauzonенrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

6.2 Umweltschutz

~~§ 53~~ § 50

Einwirkungen

1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines 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 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

~~§ 54~~ § 51

Lichtimmissionen

1 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler oder Skybeamer sind verboten. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

*Streichen / Neu gem. § 36b
BauV abschliessend
geregelt*

~~§ 55~~ Vogelschutz

Vogelschutz

1 ~~Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.~~

~~§ 56~~ § 52

Antennen und Mobilfunkanlagen

1 Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

- ² Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.

7 Vollzug

~~§ 57~~ § 53

Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.
- ² Für die Gestaltung, die Bewirtschaftung und den Unterhalt in der Jura-Schutzzone (inkl. angrenzendem geschütztem Waldrand) und in der Rebbauzone sowie für die Verteilung der daraus entstehenden Kosten kann der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern eine Vereinbarung abschliessen.

~~§ 58~~ § 54

Gebühren

- ¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8 Schlussbestimmungen

~~§ 59~~ § 55

Aufhebung bisherigen
Rechts

1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

2 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 25. November 1996

b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 25. November 1996 sowie die seither erfolgten Änderungen

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am beschlossen worden.

Gemeindepräsidentin:

Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber:

Anhang:

Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2011)

Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2016)

Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt)
Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 10 BNO

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

(Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2011)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)			
BEG001	Schloss Brunegg und Nebenbauten (13. Jh./ 1805-1806)	Schlosshügel	220
BEG002	Pächterhaus (1806)	Schlosshügel	220
Kommunale Schutzobjekte, Gebäude mit Substanzschutz gem. § 28 Abs. 1 BNO (Beschlussinhalt)			
BEG901	Bäuerliches Wohnhaus Lindenhof (1842-1844)	Hauptstrasse 15	21
BEG902	Bäuerlicher Vielzweckbau (1813)	Steinrütistrasse 1	84
BEG903	Gasthaus "zu den drei Sternen" (um 1840)	Hauptstrasse 3	19
BEG906	Scheune Lindenhof (um 1800)	bei Hauptstrasse 15	21
BEG907	Trotte Lindenhof (18. Jh.)	Hauptstrasse 15, 17	21, 25
BEG908	Ev.-ref. Kirche (1966-1967)	Ausserdorfstrasse	150
Kommunale Kulturobjekte gem. § 29 BNO (Beschlussinhalt)			
BEG904A	Brunnen (19. Jh.)	Spittelgasse	263
BEG904B	Brunnen (um 1900)	Birkenweg	44
BEG905A	Grenzstein (1604)	Lindholz	131
BEG905B	Grenzstein (1833)	Neufeld	126

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz (Inventar Nr. gemäss Natur- und Landschaftsinventar 2016)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Einzelbaum und Baumreihe gem. § 27 BNO (Beschlussinhalt)			
Br 785	Baumreihe	2658227 / 1252722	220
Br 795	Baumreihe	2658238 / 1252559	220
Br 805	Baumreihe	2659022 / 1252269	167
Br 806	Baumreihe	2658976 / 1252424	251
Hf 808	Einzelbaum	2658440 / 1252277	5
Hf 811	Einzelbaum	2658535 / 1252247	21
Hecken und Feldgehölze gem. § 27 BNO (Beschlussinhalt)			
Hh 792	Hecke	2659351 / 1252408	331
Hh 793	Hecke	2659099 / 1252353	304
Hh 794	Hecke	2659027 / 1252250	167
Hh 797	Hecke	2658500 / 1252461	241
Hh 798	Hecke	2659240 / 1252418	323
Hh 799	Hecke	2659163 / 1252412	310
Hn 796	Hecke	2658392 / 1252463	220
Hn 800	Hecke	2659224 / 1252478	320
Trockenmauern gem. § 27 BNO (Beschlussinhalt)			
Tm 789	Trockenmauer	2658400 / 1252559	220
Tm 790	Trockenmauer	2658427 / 1252452	220
Tm 791	Trockenmauer	2658519 / 1252475	220
Diverse Natur- und Kulturobjekte gem. § 27 BNO (Beschlussinhalt)			
DF 801	Hochstammobstbäume	2659144 / 1252507	308
DL 816	Schlossgraben	2658517 / 1252681	220
En 802	Hohlweg	2658392 / 1252718	220
We 788	Weide	2658221 / 1252599	220

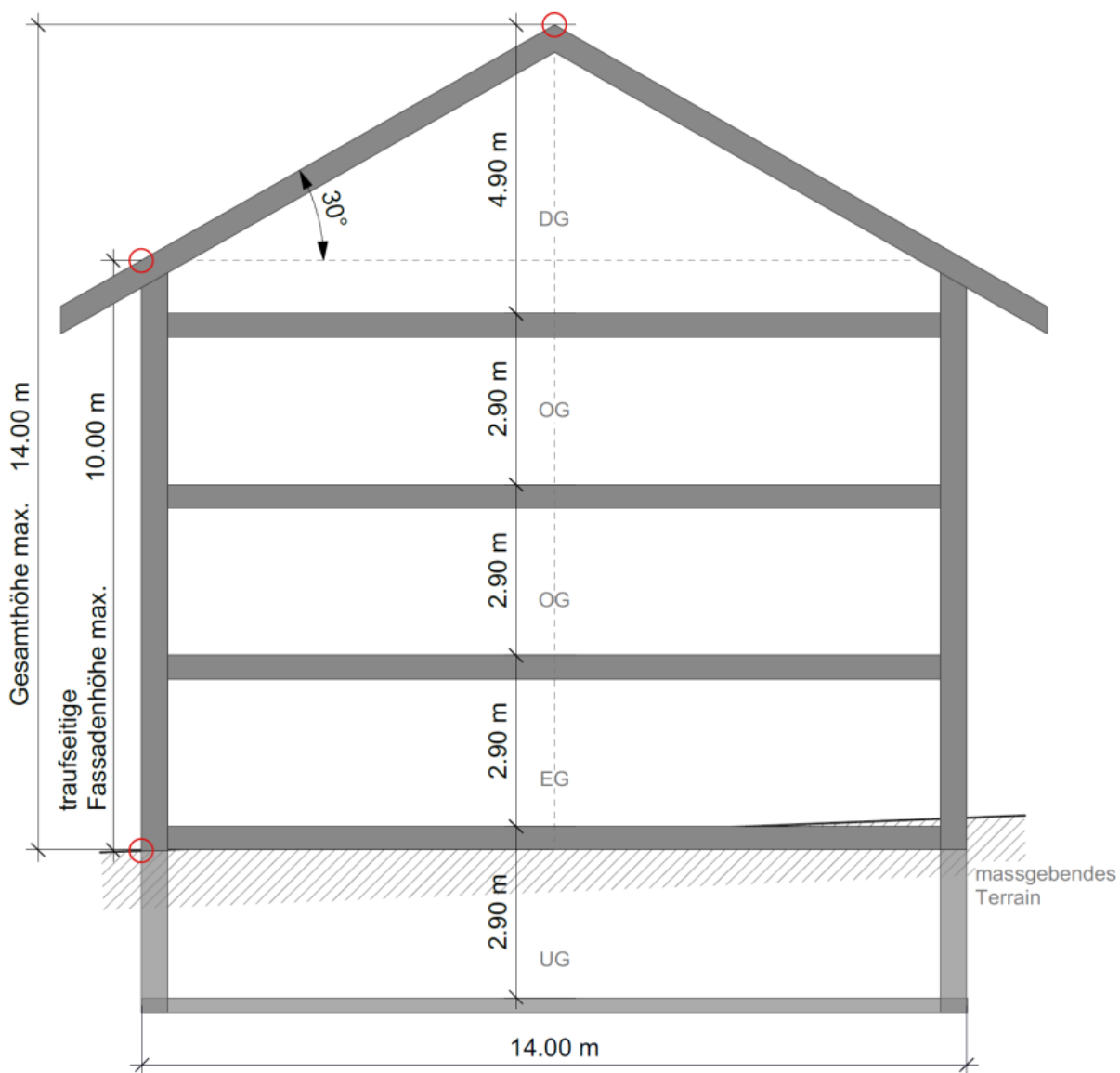
Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt)

Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 10 BNO

Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Kernzone, Gebäudetiefe 14m, Satteldach mit 30° Neigung
geneigtes Terrain ca. 4%

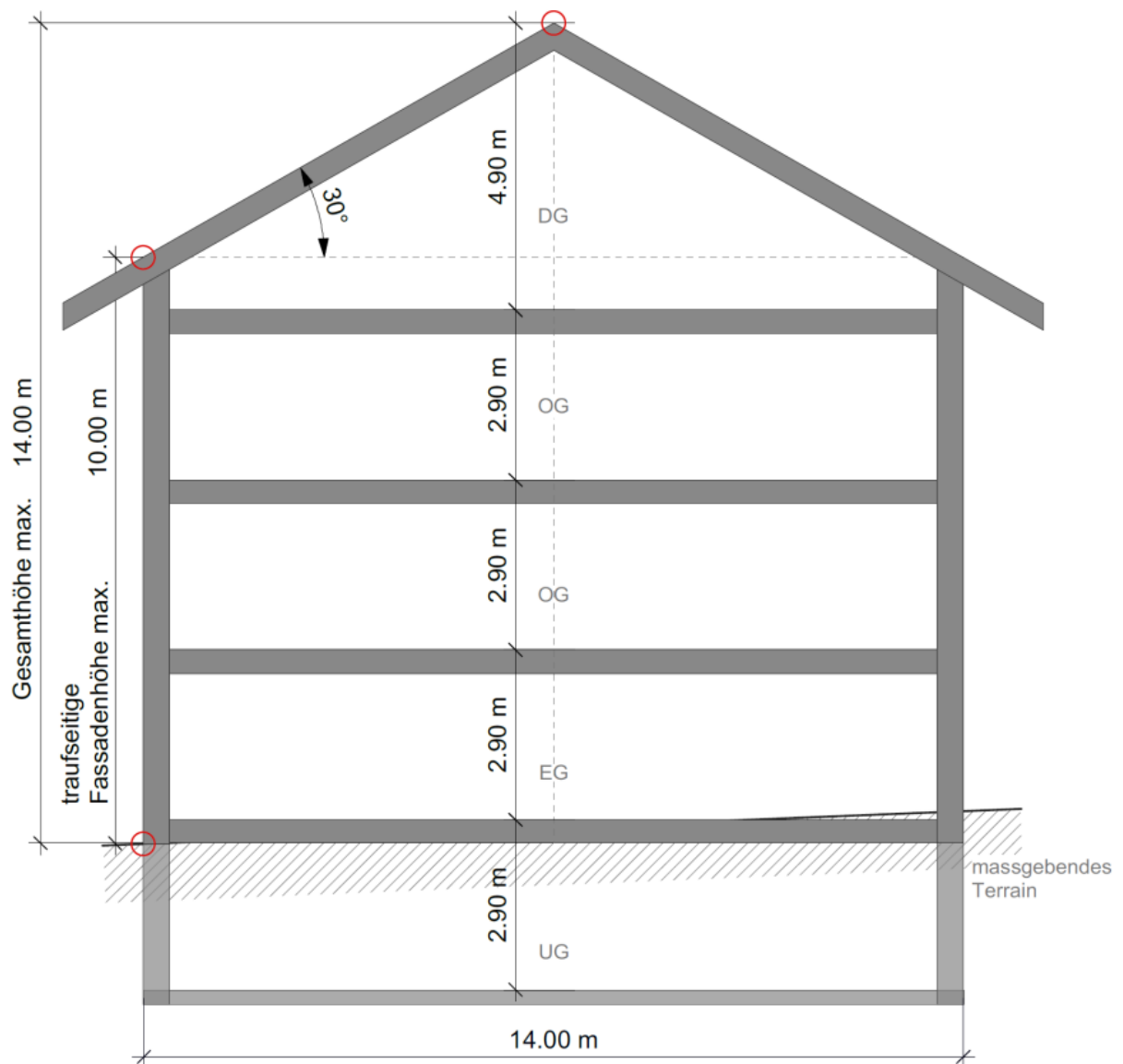
Mst: 1:100



Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Kernzone, Gebäudetiefe 14m, Satteldach mit 30° Neigung
geneigtes Terrain ca. 4%

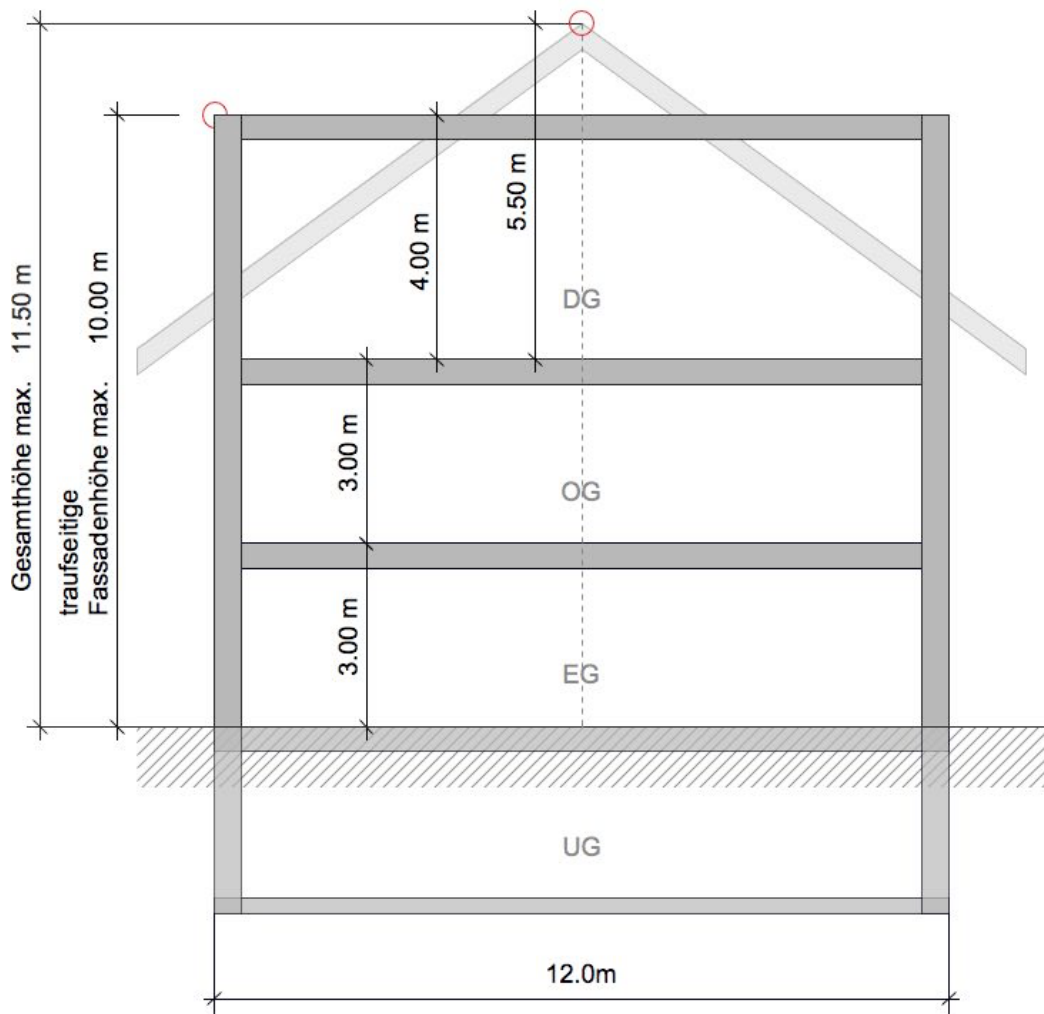
Mst: 1:100



Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Wohnzone 2 plus (W2+)

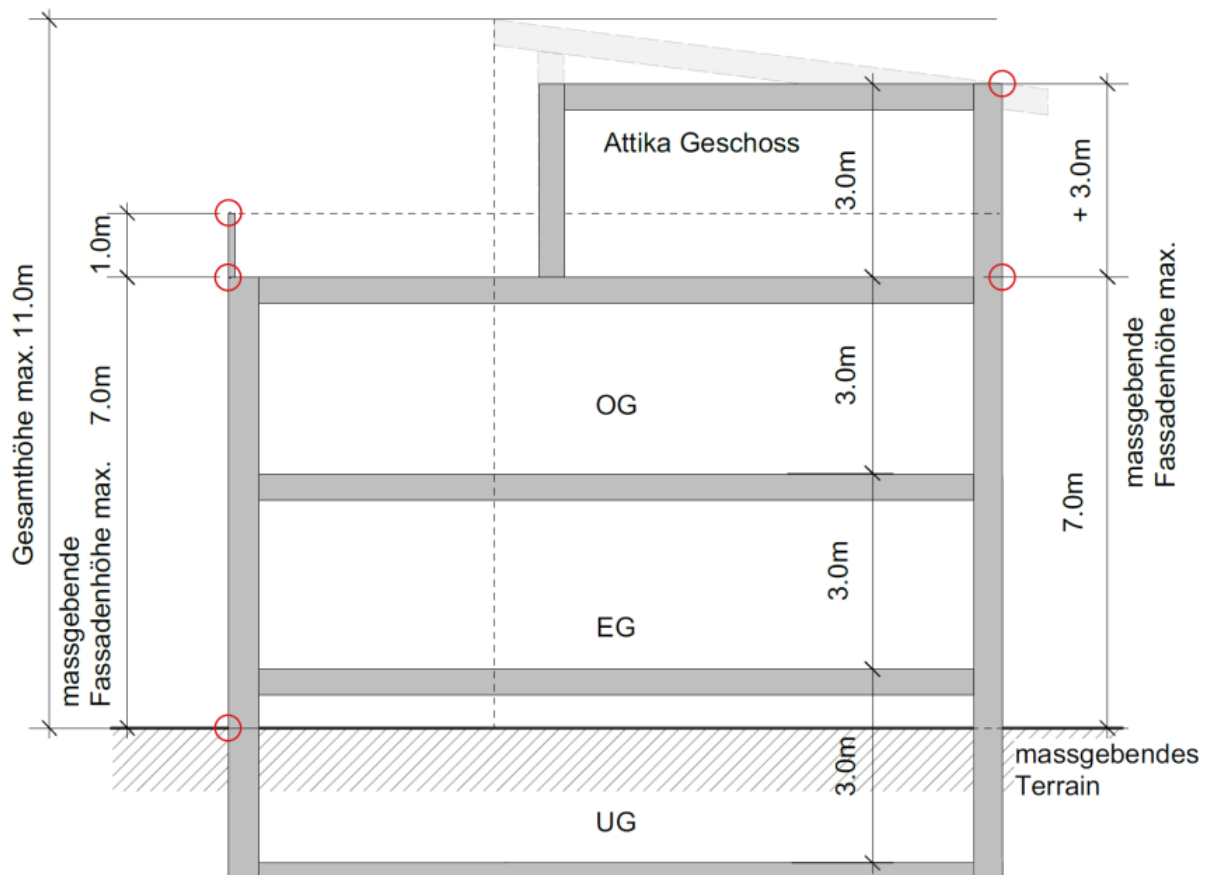
Mst: 1:100



Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Zone W2, Attika mit Schräg- oder Flachdach, Ebene

Mst: 1:100



Schemaskizze Gebäudeprofil Gesamt- und Fassadenhöhe

Zone W2, Attika, Hanglage > 10% Neigung
(z.B. im Umgebungsschutzperimeter häufig 20-30% Neigung)

Mst: 1:100

