



Orientierungsinhalt



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung

Öffentliche Auflage 2021 / 2022

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 20. Januar 2020

Mitwirkung vom 16. November 2018 bis 17. Dezember 2018

Öffentlich aufgelegt vom 08. Juni bis 08. Juli 2020

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 08. Juni 2021

Öffentliche Auflage der Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge vom _____ bis _____

Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge beschlossen von der Gemeindeversammlung am: _____

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat am: _____

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



6280 Hochdorf
Bellvuestrasse 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstrasse 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

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

Inhaltsverzeichnis revidierte BNO

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	4			
	§ 1 Geltungsbereich	4		§ 23 Gebäude mit Substanzschutz	31
	§ 2 Übergeordnetes Recht	4		§ 24 Kulturobjekte	31
2	RAUMPLANUNG.....	5		§ 25 Historische Verkehrswege	32
	§ 3 Planungsgrundsätze	5		§ 26 Wiederherstellungspflicht	32
	§ 4 Sondernutzungsplanung	5	3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	32
	§ 5 Weitere Planungsinstrumente	11		§ 27 Militärzone	33
3	ZONENVORSCHRIFTEN.....	12	3.7	Gefahren und Überflutungszonen	33
3.1	Bauzonen	12		§ 28 Freihaltegebiet Hochwasser	33
	§ 6 Zonenübersicht	12		§ 29 Hochwassergefahrenzone	35
	§ 7 Dorfkernzone	14		§ 30 Oberflächenwasserschutz	36
	§ 8 Wohnzonen	17	4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....	37
	§ 9 Wohn- und Arbeitszonen	18		§ 31 Abstand gegenüber bestehenden Bauten	37
	§ 10 Spezialzone Widacher	18		§ 32 Arealüberbauung	38
	§ 11 Arbeitszonen	20		§ 33 Störmass von Betrieben	38
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20		§ 34 Nettoladenfläche	38
	§ 13 Grünzone	21	5	BAUVORSCHRIFTEN	39
3.2	Landwirtschaftszone	22	5.1	Baureife und Erschliessung	39
	§ 14 Landwirtschaftszone	22		§ 35 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	39
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	23	5.2	Technische Bauvorschriften	39
3.3	Schutzzonen	23		§ 36 Allgemeine Anforderungen	39
	§ 16 Naturschutzzonen im Kulturland	23		§ 37 Energieeffizienz	40
3.4	Überlagerte Schutzzonen	25		§ 38 Nachisololation	40
	§ 17 Naturschutzzone Wald	25	5.3	Wohnhygiene	40
	§ 18 Schutzperimeter Strassendorf	27		§ 39 Ausrichtung der Wohnungen	40
	§ 19 Landschaftsschutzzone	28		§ 40 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	40
	§ 20 Wildtierkorridor	29		§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	41
	§ 21 Gewässerraumzone	29	5.4	Ausstattung	42
3.5	Schutzobjekte	30		§ 42 Parkfelder	42
	§ 22 Naturobjekte	30		§ 43 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	42
				§ 44 Spielplätze	42

Inhaltsverzeichnis revidierte BNO

§ 45	Container- und Kompostplätze.....	43	§ 55	Gebühren.....	50
§ 46	Öffentlich zugänglicher Raum	43	§ 56	Mehrwertabgabesatz	50
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	45	§ 57	Vertragliche Mehrwertabschöpfung	50
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	45	§ 58	Verwendungszweck der Mehrwertabgabe	50
§ 47	Allgemeine Anforderungen.....	45	§ 59	Vollzugsrichtlinien.....	51
§ 48	Dachgestaltung	46	8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	52
§ 49	Umgebungsgestaltung	46	§ 60	Übergangsbestimmung	52
§ 50	Gestaltung des Siedlungsrandes	47	§ 61	Aufhebung bisherigen Rechts	52
6.2	Umweltschutz	47	9	ANHANG.....	53
§ 51	Einwirkungen.....	47	9.1	Verzeichnis der kantonalen Schutzobjekte (Orientierungsinhalt)	53
§ 52	Materialablagerungen	48	9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte	53
§ 53	Versickerung Oberflächenwasser	48	9.3	Gebiet „Widacher“ massgebendes Terrain gemäss § 10a Abs. 6	56
7	VOLLZUG UND VERFAHREN.....	49	10	STICHWORTVERZEICHNIS.....	58
§ 54	Zuständigkeit	49			

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

§ 3

Personenbezeichnungen

¹ Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

§ 1

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Geltungsbereich

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

Übergeordnetes Recht

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungs- grundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in den Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Zudem ist Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu schaffen.

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

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

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

§ 4 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs- planpflicht

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

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

Gestaltungsplanpflicht

² Das Bauen in den Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt für jedes der im Zonenplan bezeichneten Gebiete einen rechtskräftigen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan voraus.

Sondernutzungsplanpflicht

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

² Sanierungen, Umbauten sowie Klein- und Anbauten lösen die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Absatz 1 nicht aus, sofern durch die vorgesehene Baumassnahme keine zusätzliche Wohneinheit oder erhebliche gewerbliche Mehrnutzung mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen realisiert wird und die Baumassnahme den Zielsetzungen des jeweiligen Gebietes, welche in den nachfolgenden Absätzen festgehalten sind, nicht widerspricht.

Erschliessungsplanpflicht - Gebiet „Zelgli“

^{2_3} Für das Erschliessungsplangebiet „Zelgli“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Ausreichende Erschliessung des Wohn- und Arbeitsgebiets;
- Situationsgerechter Lärmschutz, ~~Verzicht auf Lärmschutzwände~~;
- Ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes.

Gestaltungsplanpflicht - Allgemeine Zielvorgaben

³ Der Gestaltungsplan hat unter Beachtung der bestehenden Bausubstanz die Aufgabe, eine künftige Überbauung gemäss den nachfolgenden Kriterien zu regeln:

- Die Überbauung hat eine gute Beziehung zum Ortsbild, insbesondere zu den angrenzenden Quartieren aufzuweisen. Entlang der Unterdorf- und Zimmerrainstrasse sind die alten Grundstrukturen zu erhalten oder zu erneuern, wogegen im südlichen Innenbereich neue Baumuster erwünscht sind.
- Es ist eine dem Quartier entsprechende Baumassenverteilung zu finden. Kubische Gliederung sowie architektonischer Ausdruck der Gebäude sind besonders sorgfältig zu behandeln.
- Die für den Privatverkehr erforderlichen Erschliessungsflächen sind zu minimieren.
- Ein zusammenhängendes Netz von Fusswegen zwischen Hauszugängen, Parkieranlagen, Kinder-

^{3_4} Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Fluchten;
- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden;
- Bei Mehrfamilienhäusern sind Pflichtparkplätze ~~sind~~ unterirdisch oder gesammelt und überdeckt zu erstellen, oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

spielplätzen und öffentlichen Gehwegen kann vom Gemeinderat verlangt werden.

- In der Regel sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 2/3 der notwendigen Autoabstellplätze in unterirdischen oder oberirdischen gedeckten Anlagen vorzusehen.
- Die unüberbauten Flächen (Freiflächen) sind besonders gut zu gestalten. Gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Erholungsflächen sind wünschenswert. Unversiegelte Freiflächen sind anzustreben.

- Gebiet „Unterdorf“

4-5 Für das Gestaltungsplangebiet „Unterdorf“ gelten zusätzlich zu Absatz 2-4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Zur Bestimmung der Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander) ist unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie der räumlichen Nähe zum Ortskern bzw. zu geschützten Gebäuden und der bestehenden topographischen Verhältnisse ein städtebauliches Richtkonzept zu erarbeiten;
- Es kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird;
- Das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.

- Gebiet „Widacher“

5-6 Für die Überbauung der Spezialzone „Widacher“ muss ein Gestaltungsplan, gestützt auf ein städtebauliches Konzept, erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

6-7 Beim Gestaltungsplan „Widacher“ sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:

- a) Der Grenzabstand zur Langföhrenstrasse (vorgesehe-

ne Verbreiterung berücksichtigt) beträgt mindestens 50 % der Gesamthöhe, im Minimum aber 4.00 m

- b) Die Gesamthöhe darf nicht überschritten werden
- c) Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 24'000 m² darf nicht überschritten werden.

7_8 Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Widacher“ ist ein verbindliches, städtebauliches Konzept mittels Wettbewerb zu erstellen. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln.

8_9 Das städtebauliche Konzept hat zu beinhalten:

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie);
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- c) Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere der unter Substanzschutz gestellten Bauten);
- d) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
- e) Erschliessungs- und Parkierungskonzept inkl. Massnahmen des Mobilitätsmanagements;
- f) Etappierungskonzept;
- g) Modell zur Visualisierung.

- Gebiet „Hangkante Göslikon“

¹⁰ Für das Gestaltungsplangebiet „Hangkante Göslikon“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.
- Die Ablesbarkeit der unbebaute Hangkante ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sichern.

- Der die Hangkante bestimmende Bereich ist in einer Mindestbreite von 10.0 m von oberirdischen Bauten freizuhalten.
- In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung der Hangkante aufzuzeigen.
- Das massgebende Terrain im freizuhaltenden Bereich darf nicht unnötig verändert werden. Zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe sind vertretbar, sofern auf massive Stützmauern verzichtet wird und stattdessen aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden angewendet werden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.
- Neubauten müssen sich besonders gut in das bestehende Terrain einpassen.
- Aufgrund des historischen Charakters als Strassendorf ist eine Bebauung analog der Stellung der bestehenden Bauten zum Strassenraum zu prüfen.
- Die Erschliessung der Parzellen ab der Kantonsstrasse soll auf maximal zwei Zufahrten gebündelt erfolgen.
- Es kann im Rahmen des Gestaltungsplans im Teilbereich der Dorfkernzone ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das zusätzliche Geschoss gegenüber der Kantonsstrasse nicht in Erscheinung tritt sowie gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird.

- Ersatz GP-Pflicht
Hangkante „Göslikon“ durch Bebauungsstudie

¹¹ Gestützt auf eine, mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte, Bebauungsstudie sowie ein detailliertes Umgebungskonzept des Gebietes „Hangkante Göslikon“ kann der Gemeinderat auf die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes verzichten. Dabei ist die ausreichende Berücksichtigung der im Absatz 10 festgehaltenen Zielsetzungen durch eine Stellungnahme, einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson, zu belegen. Zudem ist die Erschliessung ab der Kantonsstrasse mit der zuständigen kantonalen Fachstelle und der Gemeinde abzuklären sowie entsprechend im Grundbuch zu sichern. Alternativ ist ein Erschliessungsplan für das Gebiet

- Gebiet „Hangkante Fischbach“

Hangkante „Göslikon“ auszuarbeiten. Erkenntnisse und Kernaussagen der Bebauungsstudie und zur Erschliessung können in einem Konzept zur räumlichen Entwicklung entsprechend § 5 Abs. 3 und 4 BNO behördenverbindlich festgehalten werden.

¹² Für das Gestaltungsplangebiet „Hangkante Fischbach“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.
- Die Ablesbarkeit der unbebauten Hangkante ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sichern.
- Der die Hangkante bestimmende Bereich ist in einer Mindestbreite von 10.0 m von oberirdischen Bauten freizuhalten.
- In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung der Hangkante aufzuzeigen.
- Das massgebende Terrain im freizuhaltenden Bereich darf nicht unnötig verändert werden. Zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe sind vertretbar, sofern auf massive Stützmauern verzichtet wird und stattdessen aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden angewendet werden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.
- Neubauten müssen sich besonders gut in das bestehende Terrain einpassen.
- Bei Neu- und Ersatzbauten an der Kantonsstrasse sind die Erschliessungen benachbarter Parzellen möglichst zusammenzufassen.
- Es kann im Rahmen des Gestaltungsplans im Teilbereich der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird. Im Teilbereich der Wohn- und Arbeitszone 3 ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

- Ersatz GP-Pflicht
Hangkante „Fisch-
bach“ durch Bebau-
ungsstudie

¹³ Gestützt auf eine, mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte, Bebauungs- und Erschliessungsstudie sowie ein detailliertes Umgebungskonzept des Gebietes „Hangkante Fischbach“ kann der Gemeinderat auf die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes verzichten. Dabei ist die ausreichende Berücksichtigung der in Absatz 12 festgehaltenen Zielsetzungen durch eine Stellungnahme, einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson, zu belegen. Erkenntnisse und Kernaussagen der Bebauungsstudie können in einem Konzept zur räumlichen Entwicklung entsprechend § 5 Abs. 3 und 4 BNO behördenverbindlich festgehalten werden.

⁴ Die baupolizeilichen Masse sowie die Nutzweise richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen Bauzone.

§ 5

*Weitere Pläne und
Inventare*

¹ Weitere Pläne (wie z. B. das Landschaftsinventar etc.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

*Weitere Planungs-
instrumente*

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

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

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Insbesondere kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur gewünschten räumlichen Entwicklung hinsichtlich Verdichtung und Erneuerung untergenutzter Gebiete erstellen.

⁴ 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 beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sonder-nutzungsplanung.

Rechtskräftige BNO**Revidierte BNO****3 Zonenvorschriften****3.1 Bauzonen****§ 6***Bauzonen*¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Bezeichnung	Farbe	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grünflächen- ziffer	Grenzabstand		Gebäuelänge	Empfindlich- keitsstufe
						gross	klein		
Dorfzone	D	braun	8 m	14 m	25 %	8 m	4 m	o	III
Wohnzone 1	W1	gelb	6 m	9 m	25 %	8 m	4 m	20 m	II
Wohnzone 2	W2	orange	7 m	10 m	25 %	8 m	4 m	20 m	II
Wohnzone 3	W3	rot	9.5 m	13 m	25 %	10 m	5 m	30 m	II
Wohn- und Gewerbezone	WG 2	orange schraf- fieri	7 m	10 m	25 %	8 m	4 m	20 m	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3	rot schraf- fieri	9.5 m	13 m	25 %	10 m	5 m	30 m	III
Gewerbezone	G	violett	o	o	15 %	6 m	6 m	o	III

§ 6 Zonenübersicht*Bauzonen*¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Grünflächen- ziffer	Fassadenhöhe Schrägdach, traufseitig	Gesamthöhe		Gebäuelänge	Grenz- abstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
					Schräg- dach	Flach- dach		klein	gross		
			[%]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]		
Dorf- kernzone	D braun	2 x	20 x	8.0 x	14.0 x	--	o	4.0 x	8.0 x	III	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	20	7.0	11.0	10.5	25.0	4.0	8.0	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	20	10.5	14.0	13.5	30.0	5.0	10.0	II	§ 8
Wohn- und Arbeits- zone 2	WA2 orange schraffiert	2	20	7.0	11.0	10.5	25.0	4.0	8.0	III	§ 9
Wohn- u. Arbeits- zone 3	WA3 rot schraffiert	3	20	10.5	14.0	13.5	30.0	5.0	10.0	III	§ 9
Spezial- zone „Widacher“	SPZ Wi orange / violett schraffiert	--	25	--	18.0	18.0	40.0 x	4.0	a)	III	§ 10
Arbeits- zone I	A1 Purpur	--	10	o			o	6.0	6.0	III	§ 11

Rechtskräftige BNO

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	grau	o	o	15 %	5 m	5 m	o	III

Begriff gemäss 3. Abschnitt „Baubegriffe und Messweisen“ BauV

Bauzonen	Bezeichnung	Farbe	Traufseitige Fassadenhöhe (talseitig)	Gesamthöhe	Grünflächen-ziffer	Grenzabstand		Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
						gross	klein		
Spezialzone „Widacher“	SPZ Wi	rot mit Raster	-	18 m	25 %	Abs. 5	4 m	40 m Abs. 6	III

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

³ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Bei Bauten, die zwischen dem 1.5.1972 (Inkraftsetzung des ersten kantonalen Baugesetzes und der Normalbauordnung) und dem 1.4.1994 bewilligt wurden, reduziert sich die Gebäu-

Revidierte BNO

- Brühlmatten					14.0	14.0					
- Zelgli					11.0	10.5					
Zone f. öffentl. Bauten u. Anlagen	OeBA grau	--	15	o	o	o	o	o	o	III	§ 12
Grünzone	Gr grün	--	--	--	--	--	--	--	--	--	§ 13

a) 80% der Gesamthöhe, im Minimum aber 4.0 m.

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

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

dehöhe um die gegenüber dem ursprünglich gewachsenen Terrain aufgeschüttete Höhe.

⁵ 80% der Gesamthöhe im Minimum aber 4.00 m

⁶ Die Gebäudelänge gilt als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude und Freiräume. Die wesentlichen Merkmale der Dorfzone sind die Dachform, die Fassadengliederung, die Bausubstanz, die Materialien und die Farbgebung.

² Bestehende Bauten sind zu erhalten und können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und der Traufhöhen umgebaut oder im gleichen Volumen neu erstellt werden. Der Abbruch von ursprünglichen Gebäuden und Gebäudeteilen wird nur bewilligt, wenn die Erhaltung des Gebäudes für den Eigentümer unzumutbar ist.

³ Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, Ladengeschäfte, Gaststätten, mässig störende Gewerbe sowie Landwirtschaft.

§ 8

Gestaltungsvorschriften für die

¹ Die Dachgestaltungsvorschriften bezwecken die Erhaltung einer ruhigen, geschlossenen Dachlandschaft. Bei Hauptge-

Dorfkernzone D

§ 7 Dorfkernzone

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns sowie der sinnvollen baulichen Erneuerung und gut in das Ortsbild eingepassten Ergänzung. Für die Beurteilung der Einpassung sind neben den nachfolgenden Bestimmungen die Kriterien gemäss § 47 massgebend.

² Für den Charakter des Dorfkerns wichtige Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten.

- Nutzung

³ Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

- Baumasse

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung bzw. -gliederung, Baumaterialien, Farbgebung, etc.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

- Dachgestaltung

⁵ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und einer minimalen Dachnei-

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

Dorfzone - Dachgestaltung

bäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 45° und herkömmlichem Dachvorsprung zulässig. Die Neigung soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Dacheinschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht gestattet. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen die Dachfläche um höchstens 1/3 der Fassadenlänge durchbrechen.

² Gebrochene Dachflächen (Aufschieblinge) sind gestattet. Deren Neigung hat mindestens 25° zu betragen.

³ Als Bedachungsmaterial sind braun-rot engobierte oder geflammte Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können auch andere braune Dachmaterialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt wird.

⁴ Schleppgauben müssen mindestens 25° Neigung aufweisen. Ihre Fronthöhe (Schnittlinienabstand der Dachfläche mit der Gaubenfassade) darf 1.20 m nicht übersteigen

⁵ Giebellukarnen dürfen höchstens 3 m² Frontfläche aufweisen. Ihre Grundform soll schmal-hoch sein.

⁶ Einzelne Dachflächenfenster, Glasziegel oder Ochsenaugen bis höchstens 0.5 m² Rohlichtmass sind zulässig.

⁷ Die Geschlossenheit der Dachfläche darf nicht beeinträchtigt und die Trauflinie nicht durchbrochen werden.

Balkone

⁸ Werden Balkone vorgesehen, so müssen sie als Teil der Fassade in einem vertikalen Verbund stehen. Erwünscht sind Lauben in Holzkonstruktion mit Holzgeländer.

Fenster

⁹ Fenster sollen in der Regel hochrechteckig sein und Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung. Fensterläden aus

gung von 25° zulässig. Charakteristische Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

⁶ Dacheinschnitte und spezielle Giebelkonstruktionen sind nicht erlaubt. Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss (horizontal gemessen) bzw. 2.00 m vom giebelseitigen Dachrand zurückzusetzen. Ihr oberer Ansatz muss (senkrecht gemessen) mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Einzelne Dachflächenfenster können vom Gemeinderat bewilligt werden.

- Balkone / Fassaden

⁷ Bei Strassen zugewandten Fassaden sind freiausragende Balkone sowie querformatige Fenster nicht zulässig.

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

	Holz sind die Regel.		
<i>Fassaden</i>	¹⁰ Als Materialien sind für Wohnhäuser massive und verputzte Mauern sowie Holz zulässig. Grelle Farben sind nicht gestattet.		
	¹¹ Die Materialien und Farbgebung an Fassaden und von aussen sichtbaren Gebäudeteilen sind bewilligungspflichtig.		
<i>Erscheinungsbild</i>	¹² In der Regel sind bei Umbauten und Renovationen die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Umgebung (Plätze, Vorgärten etc.) zu erhalten.		
<i>Aussenantennen, Parabolspiegel</i>	¹³ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.	<i>- Antennen</i>	⁸ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
		<i>- Solaranlagen</i>	⁹ Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. -einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
	¹⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.	<i>- fachliche Beratung</i>	¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.
		<i>- Lärmschutzmassnahmen Hofareal Chilener</i>	¹¹ Auf der Parzelle Nr. 4 ist in einem 36 m breiten Streifen ab der Strassenachse der Mellingerstrasse (K270) der Lärmschutz an den Wohngebäuden mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen: a) Lärmempfindliche Räume sind lärmabgewandt anzuordnen. Es ist eine dementsprechende Gebäudeausrichtung und Grundrisskonzeption zu wählen. b) Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionspegel bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 18 Dezibel ge-

¹⁵ In der Dorfzone gilt keine Befreiung von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 ABauV.

§ 9

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W1, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Wohnzone W1

² Es dürfen nur freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser gebaut werden. Einliegerwohnungen sind zugelassen.

Wohnzone W2

³ Es dürfen nur freistehende und zusammengebaute Gebäude mit höchstens 4 Wohnungen gebaut werden.

ringer sind als der Emissionspegel der Mellingerstrasse (K270). Der allfällige Einbau eines lärmarmen Strassenbelags und die damit verbundene Reduktion des Emissionspegels der Mellingerstrasse kann von der genannten Dämpfung entsprechend abgezogen werden.

- c) Können nicht alle lärmempfindlichen Wohnräume gemäss lit. a angeordnet werden, sind die „Fenster“ mit Planungswert-Überschreitungen als festverglaste, transparente Fassadenbauteile auszuführen. Diese haben keinen Öffnungsmechanismus und sind fix mit der Bauhülle verbunden. Ihr Schalldämmwert darf nicht mehr als fünf Dezibel von den übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen abweichen. Im Weiteren hat die gesamte Fassade die erhöhten Schallschutzanforderungen einzuhalten.
- d) Räume mit transparenten Fassadenbauteilen müssen über ein Lüftungsfenster verfügen, an welchem die Dämpfung gemäss lit. b eingehalten ist. Schallschutzfenster oder kontrollierte Lüftungen gelten nicht als Lärmschutzmassnahmen.

§ 8 Wohnzonen

Wohnzonen

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

- Wohnzone W2

² Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohneinheiten bestimmt.

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3

§ 10

¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht gestattet.

² Gewerblich genutzte Erdgeschosse bis 4 m Gebäudehöhe und 7 m Firsthöhe dürfen mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m erstellt werden.

³ Die Umgebung ist nach Möglichkeit mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- e) Anforderungen der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze
- f) Technische Einrichtungen
- g) Bäume und Bepflanzung
- h) Einfriedung

§ 10 a

*Spezialzone „Widacher“
Ziel, Zweck, Nutzungen*

¹ Die Spezialzone „Widacher“ dient dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben (vgl. § 26 BNO). Für die Überbauung der Spezialzone „Widacher“ muss ein Gestaltungsplan, gestützt auf ein städtebauliches Konzept, erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

Ausgeschlossene Nutzungen

² Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime, Tankstellen. Ver-

- Wohnzone W3

³ Die Zone W3 ist vorrangig für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 9 Wohn- und Arbeitszonen

Wohn- und Arbeitszonen

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lagerbauten oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

§ 10 Spezialzone Widacher

*Spezialzone „Widacher“
- Ziel, Zweck, Nutzungen*

¹ Die Spezialzone „Widacher“ dient dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben.

- Ausgeschlossene Nutzungen

² Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Fachmärkte, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime, Tankstellen. Ver-

	kaufsgeschäfte von mehr als 300 m ² sind nicht zulässig.	kaufsgeschäfte von mehr als 300 m ² sind nicht zulässig.
<i>Einschränkungen</i>	³ Beim Gestaltungsplan sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen: a) Der Grenzabstand zur Langfohrenstrasse (vorgesehene Verbreiterung berücksichtigt) beträgt mindestens 50 % der Gesamthöhe, im Minimum aber 4.00 m b) Die Gesamthöhe darf nicht überschritten werden c) Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 24'000 m² darf nicht überschritten werden.	
<i>Konzeptanforderungen</i>	⁴ Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein verbindliches, städtebauliches Konzept mittels Wettbewerb zu erstellen. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln. ⁵ Das städtebauliche Konzept hat zu beinhalten: a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie) b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird c) Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere der unter Substanzschutz gestellten Bauten) d) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum) e) Erschliessungs- und Parkierungskonzept inkl. Massnahmen des Mobilitätsmanagements f) Etappierungskonzept g) Modell zur Visualisierung.	
<i>Bestimmungen und Messweisen gemäss IVHB</i>	⁶ In der Spezialzone „Widacher“ gelten die Bestimmungen und Messweise der IVHB gemäss Titel 3 der BauV.	

Rechtskräftige BNO

Massgebendes Terrain

⁷ Als massgebendes Terrain wird von den rekonstruierten Höhenlinien (siehe BNO 9. Anhang „Anhang 3“) ausgegangen.

Aussenraumgestaltung

⁸ Freiflächen sind mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten.

§ 11

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Die Umgebung ist zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- a) Anforderungen der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze
- b) Technische Einrichtungen
- c) Bäume und Bepflanzung
- d) Einfriedung

³ Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 12

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.

Revidierte BNO

-Massgebendes Terrain

³ Als massgebendes Terrain wird von den rekonstruierten Höhenlinien (siehe Anhang 9.3) ausgegangen.

-Aussenraumgestaltung

⁴ Freiflächen sind mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten.

§ 11 Arbeitszonen

Arbeitszonen

¹ In der Arbeitszone I A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe (inkl. Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

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

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

⁴ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere gegenüber der Kulturlandgrenze.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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

dienen.

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

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

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

§ 13 Grünzone

Grünzone Gr

¹ Die Grünzone Gr dient der Freihaltung der bestehenden Hangkante und somit dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Zudem übernimmt sie eine Pufferfunktion zwischen verschiedenartigen Bauzonen (Arbeits- und Wohnzonen).

² Die Flächen innerhalb der Grünzone können als private Gartenanlagen genutzt werden und dienen somit auch der Erholung und dem Aufenthalt.

³ Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, ist die Grünzone von Bauten und Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen zu gestalten.

⁴ In der Grünzone können Fusswege, Einfriedungen, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, Sitzplätze, Grillplätze, usw.) sowie Klein- und Kleinstbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

⁵ Unterirdische Bauten können in der Grünzone bewilligt werden, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.0 m sichergestellt wird, um die Anforderungen an die Bepflanzung langfristig zu gewährleisten.

*Landwirtschafts-
zone*

§ 13

¹ Der Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Bauliche Anlagen für Grossgärtnereien und für den Grossgemüsebau sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, falls es sich um einen für diesen Zweck optimalen Standort handelt und die Einpassung in die Landschaft gewährleistet ist.

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

⁶ Das massgebende Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Zur Realisierung der Bauten und Anlagen gemäss Absatz 4 und 5 können zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe bewilligt werden. Dabei ist auf massive Stützmauern zu verzichten und stattdessen eine aufgelöste, bepflanzte Konstruktion bzw. Lebendverbaumethode anzuwenden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnet.

⁷Bauten angrenzender Bauzonen müssen gegenüber der Grünzone keinerlei Bauabstände einhalten. Es gelten die üblichen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die Abstände gemäss übergeordnetem Recht.

⁸ Sofern ein Grundstück sowohl Flächen innerhalb der Grünzone als auch innerhalb einer Bauzone gemäss §§ 7 - 12 BNO aufweist, können entsprechend gestaltete Flächen innerhalb der Grünzone an die Grünflächenziffer der Bauzone gemäss §§ 7 – 12 BNO angerechnet werden. Eine Übertragung auf eine andere Parzelle ist unzulässig.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 14 Landwirtschaftszone

*Landwirtschafts-
zone*

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

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

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

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

§ 14

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 ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Naturschutzzonen

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

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung sind nicht gestattet, soweit die Massnahmen nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

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

§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16 Naturschutzzonen im Kulturland

Naturschutzzone im Kulturland

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

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

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

⁴ In den Naturschutzzonen gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 ABauV. Die Erholungsnutzung wird in den Vollzugsrichtlinien Naturschutz gemäss § 50 dieser BNO geregelt.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen

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

⁵ Naturschutzzonen dürfen ausnahmsweise betreten werden:

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

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

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

⁷ Ebenfalls vorbehalten bleiben Erholungsnutzungen im Rahmen der Vollzugsrichtlinien Naturschutz gemäss § 59 dieser BNO.

⁸ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen

Rechtskräftige BNO

Feuchtgebiete	blau / blaugrün	Stillgewässer: Altläufe, Weiher, Tümpel	keine Jagd, kein Befahren, Fi- schen ohne Bewilligung, keine Düngung und Beweidung: Nut- zung des Streulandes: 1 Schnitt im Herbst oder Winter
– Moos		Flachmoore / Riedwiesen	
– Tote Reuss / Stille Reuss	blau / blaugrün	Hochmoorregeneration (Moos)	keine Düngung, keine Beweidung
– Höll		Laich- und Brutbiotop	keine Düngung, keine Beweidung
– Zelgli			
Magerwiesen / Übergangs- zonen	gelb	Artenreiche Heuwiese, Puffer entlang von Feuchtgebieten als Schutz vor Nährstoff- einträgen	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

Revidierte BNO

Feuchtgebiet	violett	Riedwiese, Flach- und Hochmoor	Bauten im Interesse des Schutz- ziels gestattet (z.B. Weiher, Rena- turierungsmassnahmen) keine Düngung und Beweidung Nutzung d. Streulandes: 1 Schnitt im Herbst oder Winter
Feuchtgebiet Gewässer	violett, blau punktiert	Stillgewässer (Altläufe, Weiher, Tümpel)	kein Schwimmen, Befahren, Ein- fangen und Aussetzen von Tieren ohne Bewilligung
Extensive Wiese	gelb	Artenreiche Heuwiese Kein Nährstoffeintrag in angrenzende Natur- schutzzonen	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Naturschutz- zone mit Mehr- fachfunktion	braun	Pflanzen und Tierarten in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion	Extensive Bewirtschaftung von Wiesen, keine Düngung Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren ohne Bewilligung Aufstellen von Bienenkästen gestattet.

3.4 Überlagerte Schutzzonen**§ 16***Naturschutzzone
Wald*

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förde-
rung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstruk-
turen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die
Bestände mit standortheimischen Baumarten und soweit mög-

§ 17 Naturschutzzone Wald*Naturschutzzone
Wald*

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu ver-
jüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und

lich auf natürliche Art zu verjüngen. Fichtenbestände (besonders im Moos und Chalberweid) und andere standortfremde Baumarten (Höll) sind mittelfristig zu entfernen und durch standortheimische Baumarten zu ersetzen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. In den Wäldern innerhalb der Reussparzelle sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen.

fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Waldränder sind in der Regel stufig zu gestalten.

⁴ In den bundesrechtlich geschützten Auen gelten zusätzlich die Auenverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1992 und darauf gestützte Erlasse.

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 Waldgesellschaften¹ sind nur standortsheimische Baumarten zu fördern.

§ 17

Schutzzone Dorf

¹ Die Schutzzone Dorf umfasst den alten Dorfkern Göslikon. Sie bezweckt die Erhaltung und die sachgemässe Erneuerung der geschichtlich und architektonisch wertvollen Gebäudegruppen rund um die Kirche, das Huwyler-Hus, den Schutz der Umgebung der kantonalen und kommunalen Denkmalschutzobjekte sowie die gute Einpassung von ergänzenden oder ersetzenden Neubauten hinsichtlich Lage, Stellung, Volumen und äussere Erscheinung.

² Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Von den Grundmassen (Gebäude- und Firsthöhe, Grenzabstände) kann abgewichen werden, wenn der Schutzzweck dies erfordert. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung

¹ Seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002.

und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

³ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

⁴ Bauvorhaben in der Ensembleschutzzone bedürfen in der Regel der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Sie sind bereits während ihrer Planung mit der kantonalen Denkmalpflege zu besprechen.

*Schutzperimeter
Strassendorf*

§ 18 Schutzperimeter Strassendorf

¹ Der Schutzperimeter Strassendorf umfasst die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen und bezweckt die Erhaltung des historischen Charakters von Fischbach und Göslikon als Strassendörfer.

² Innerhalb des Schutzperimeters sind für den Strassenraum wichtige Bauten und Anlagen, Vorplätze, Vorgärten und weitere bedeutende Elemente in ihrem Ausmass und ihrer Stellung zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, sofern mittels neutralem Fachgutachten nachgewiesen wird, dass ein mindestens gleichwertiges Ergebnis erreicht wird.

³ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben insbesondere in der Umgebung denkmalgeschützter Bauten und Anlagen sowie zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten zieht der Gemeinderat vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Bauherrschaft externe Fachleute und / oder die kantonalen Fachstellen zur Beratung und Begutachtung bei. Zur Abklärung des Beratungsumfangs und des konkreten Einbezugs im Rahmen des Planungsprozesses sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau eben-

§ 18

*Landschaftsschutz-
zone*

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

falls dessen Zustimmung voraus.

§ 19 Landschaftsschutzzone

*Landschaftsschutz-
zone*

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), sowie produzierender Gartenbau mit Nadelgehölzschulen, Staudengärten oder Christbaumkulturen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Erfüllen Weidezäune im Sinne von § 49 Abs. 1 lit. a BauV diese Voraussetzungen, können sie bewilligungsfrei erstellt werden.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten (Ausparungen des Landschaftsschutzes - Siedungsseier) bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel

³ Bestehende Bäume, Baumgruppen, Hecken, die Wald- und Offenflur-Verteilung und sonstige das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte sind zu erhalten.

⁴ In der Landschaftsschutzzone gelten keine Befreiungen von der Baubewilligungspflicht gemäss § 30 Abs. 1 ABauV.

nicht übermässig beeinträchtigen.

⁵ Bestehende Baumgruppen, Hecken, die Wald- und Offenflur-Verteilung und sonstige das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte sind zu erhalten.

-

– Wildtierkorridor

§ 20 Wildtierkorridor

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können. Von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sind Weidezäune mit maximal 1.50 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern.

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

Gewässerraumzone

§ 21 Gewässerraumzone

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan ausgeschiedene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.²

² Die Ausmasse des Gewässerraumes sind im Genehmigungsinhalt der Legende des Bauzonen-/Kulturlandplanes definiert.

§ 19*Naturobjekte*

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken	dunkelgrüne Signatur	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement	• Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden / verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • teilweise Artenzusammensetzung verbessern

³ Gegenüber Hecken gilt ein Bauabstand von 4 m.

⁴ Hochstammobstbäume und markante Einzelbäume prägen die Landschaft. Sie sind zu erhalten. Bei einem natürlichen Abgang oder einer nötigen Entfernung sind sie nach Möglichkeit zu ersetzen.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.³

3.5 Schutzobjekte**§ 22 Naturobjekte***Naturobjekte*

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken	hellgrüne Signatur	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement	• Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden/ verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • teilweise Artenzusammensetzung verbessern • gegenüber Hecken gilt ein Bauabstand von 4 m.
Einzelbäume	grüner Punkt	• siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt	• Pflege auf lange Lebensdauer • freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen

³ Für eingedolte Bäche gelten gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b. keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

§ 20

a) Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten und in Anhang 1 aufgeführten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt oder in ihrem äusseren Erscheinungsbild verändert werden. Sie sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Für bauliche Veränderungen ist ein Fachgutachten erforderlich.

² Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 21

b) Wegkreuze

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Wegkreuze sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise die Versetzung bewilligen.

§ 22

c) Diverse Kulturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan mit einer orangen, dreieckigen Markierung bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Objekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem und symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt oder in ihrem äusseren Erscheinungsbild verändert werden. Natürliche Abgänge von

§ 23 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz

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

² Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Umbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 24 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem sowie symbolischem Wert und geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Einzelbäumen sind zu ersetzen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 23

Deponiezone

¹ Die Deponiezone umfasst einen Teil der ehemaligen Kies- und Kehrlichtgrube Zelgli. Die Zone ist für die Errichtung bzw.

*Historische
Verkehrswege*

§ 25 Historische Verkehrswege

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen sowie wegbegleitende traditionelle Vegetation dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Brücken, Wegsteine und andere wegbegleitende Einrichtungen sind an ihrem Standort zu erhalten.

² Eine angepasste Nutzung ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Der Grundeigentümer hat entsprechend des Schutzziels für den für den Unterhalt zu sorgen. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

*Wiederher-
stellungspflicht*

§ 26 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 gemäss Art. 18 RPG

Betreibung einer Sammelstelle für Abfälle (Altmetalle, Grünabfälle u. ä.) sowie die Kompostierung von Grünabfällen vorsehen.

§ 24

Rekultivierungszone

¹ Die Rekultivierungszone umfasst einen Teil der ehemaligen Kies- und Kehrighrube Zelgli. Die Einwohner von Fischbach-Göslikon dürfen an der bezeichneten Stelle mit Bewilligung vom Gemeinderat sauberes Aushubmaterial ablagern. Mit fortschreitender Auffüllung der Grube ist die westliche Hälfte des Areals der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

§ 25

Militärzone

¹ Die Areale des Bundes dienen der militärischen Ausbildung. Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen (im Gebiet Hinterweid).

§ 27 Militärzone

Militärzone

¹ Die Militärzone (Areal des Bundes) dient mit den vorhandenen Bauten und Anlagen der militärischen Ausbildung.

² Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen (insbesondere Gebiet Hinterweid).

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 28 Freihaltegebiet Hochwasser

*Freihaltegebiet
Hochwasser*

¹ Das überlagerte Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzone für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

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

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

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 29 Hochwassergefahrenzone

*Hochwasser-
gefahrenzone*

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungs- zonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

- HWZ 1

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

- Restgefährdung

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

⁴ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (HWZ Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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

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

§ 30 Oberflächenwasserschutz

Oberflächenwasser

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

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

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

§ 27

*Abstand gegenüber
dem Kulturland*

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 28

*Ungleichverteilung
der Grenzabstände*

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 29

¹ Der Gebäudeabstand kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag (§ 47 Abs. 2 BauG) um höchstens $\frac{1}{4}$ reduziert werden.

² Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten.

³ Aussenwände dürfen nachträglich gegen Wärmeverluste gedämmt werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden.

§ 30

4

Baubegriffe und Messweisen

§ 31 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

*Unterschreitung
Gebäudeabstand*

¹ Stehen auf anstossenden Grundstücken bereits Bauten mit geringerem als dem zonengemässen Grenzabstand und ist diese Unterschreitung nicht durch entsprechende Dienstbarkeiten geregelt, so muss ein Neubau, sofern die architektonischen, gesundheitlichen sowie feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, lediglich den Grenzabstand, nicht den Gebäudeabstand einhalten.

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

Abgrabungen

¹ Abgrabungen von höchstens 0.80 m in der Ebene oder 1.20 m am Hang sind unabhängig von Gebäude- und Firsthöhen zulässig.

² Tiefere Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge im Untergeschoss sind bis zu 1/6 der Fassadenabwicklung (Summe aller Fassadenlängen) zulässig.

§ 31

Hanglagen

¹ Die Gebäude- bzw. Firsthöhen können am Hang um 0.50 m erhöht werden.

§ 26

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, 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- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 32 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

§ 33 Störmass von Betrieben

Nicht, mässig, stark störende Betriebe

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

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

§ 34 Nettoladenfläche

§ 33

Benennung von Strassen

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

§ 32

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

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

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

§ 34

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.⁴

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 35 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 36 Allgemeine Anforderungen

⁴ Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281, Ziff. 5.6).

Rechtskräftige BNO

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 35

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.

§ 36

Wohnhygiene

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 37

Revidierte BNO

Allgemeine Anforderungen

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

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 37 Energieeffizienz

Energieeffizienz

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

§ 38 Nachisolation

Nachisolation

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

5.3 Wohnhygiene

§ 39 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen.

§ 40 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Rechtskräftige BNO

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
Raumhöhe

- Vollgeschoss: ≥ 2.30 m
 - Dachgeschoss: ≥ 2.30 m auf 1/2 der Bodenfläche
- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
Abstellraum bzw. Einbauschränke

- pro 1-Zimmer-Wohnung mind. 2 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Für jedes weitere Zimmer 1 m^2 zusätzlich

Keller

- Für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Für jedes weitere Zimmer 1 m^2 zusätzlich

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

² In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

Revidierte BNO

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.40 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.40 m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

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

³ In der Dorfkerzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 42 Parkfelder

Anordnung Parkfelder

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

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind die erforderlichen Abstellplätze (ausgenommen Besucherparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Der Gemeinderat kann bei Überbauungen mit Einfamilienhauscharakter hiervon abweichende, bezüglich Wohnqualität und Einpassung in die Umgebung gleichwertige Lösungen bewilligen.

Parkfelderzahl

³ Die erforderliche Anzahl der Parkfelder richtet sich grundsätzlich nach § 43 BauV (Berechnung der Parkfelderzahl gem. VSS-Norm SN 640 281). Bei Mehrfamilienhäusern ist für Bewohner die Berechnungsvariante anzuwenden, welche den jeweils höheren Wert ergibt (1 Parkfeld pro 100 m² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung).

§ 39

Velos, Kinderwagen

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

§ 40

Spielplätze

§ 43 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen

Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

§ 44 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen, in Sicht- und Rufweite anzulegen und dauernd zu unterhalten.

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Spielplätze für Kinder und Jugendliche mit einer gesamthaften Fläche von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

² Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen zu erstellen.

§ 41

¹ Pro Parzelle sind nur 2 Klein- oder Anbauten gestattet. Offene Pergolas und Sitzplätze sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

*Container- und
Kompostplätze*

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

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benutzen können.

§ 45 Container- und Kompostplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Container- und Kompostplätze vorzusehen.

*Öffentlich zugänglicher
Raum*

§ 46 Öffentlich zugänglicher Raum

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

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten. Die Lichtverschmutzung soll gemäss den technischen Möglichkeiten auf einem Minimum gehalten werden.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

§ 42

Ortsbildschutz

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 47 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

Ruinen, Baulücken

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

Aussenraumgestaltung

§ 43

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 Notwendige zu beschränken.

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

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt wenn nötig entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 44

Dachform

derhergestellt werden.

§ 48 Dachgestaltung

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

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

§ 49 Umgebungsgestaltung

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. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

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

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

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

Rechtskräftige BNO

Schutz von Bäumen und Gebüschgruppen

- ¹ Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage von Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Revidierte BNO

- ⁵ Bestehende Baum- und Gebüschgruppen sind möglichst in die Umgebungsgestaltung aufzunehmen, weshalb bei der Anlage von Bauten nach Möglichkeit entsprechend Rücksicht zu nehmen ist.

§ 50 Gestaltung des Siedlungsrandes

Siedlungsränder

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 6 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

6.2 Umweltschutz

§ 51 Einwirkungen

Einwirkungen

§ 45

- 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 der weiteren 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.

Einwirkungen

- ¹ Alle Personen sind 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 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 46

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), im Sinne der Vorsorge verschärfen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 52 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone AIA ausnahmsweise durch den Gemeinderat bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann zudem Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 53 Versickerung Oberflächenwasser

Versickern von Oberflächenwasser

¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP).

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

7 Vollzug und Verfahren

§ 47

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 48

Sicherstellung von Auflagen

¹ Für die richtige Erfüllung von Auflage und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann die Sicherstellung einer allfälligen Ersatzvornahme durch Leistung des Geldbetrages auf ein Sperrkonto oder durch Bankgarantie verlangt werden.

§ 49

Personenwechsel

¹ Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 54 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Die Bauverwaltung legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

*Gebühren-
reglement*

§ 50

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.

Gebühren

§ 55 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.

*Mehrwertabgabe-
satz*

§ 56 Mehrwertabgabesatz

¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30%.

*Vertragliche Mehr-
wertabschöpfung*

§ 57 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

¹ Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile soll bei Umzonungen erfolgen, durch die Grundstücke oder Teile davon eine neue Nutzungsmöglichkeit erfahren.

² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

³ Der Gemeinderat sieht von einer vertraglichen Mehrwertabschöpfung ab, wenn die von der Umzonung betroffene Fläche kleiner als 100 m² ist. Zudem kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse verlangt, eine abweichende Regelung treffen oder auf die Ausgleichszahlung verzichten.

⁴ Anstelle von Geldleistungen können Dienstbarkeiten oder Landerwerb von entsprechender Höhe vereinbart werden.

§ 58 Verwendungszweck der Mehrwertabgabe

¹ Kommunale Beiträge werden namentlich folgenden Verwendungszwecken zugesprochen:

- a) raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen,
- b) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich die Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und

§ 51

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

² Für Gebiete im Eigentum des Staates (Tote Reuss, Reussparzelle) erlässt und regelt das Baudepartement – nach Anhörung des Gemeinderates – die detaillierten Schutz-, Unterhaltsbestimmungen und -massnahmen.

Entwicklung der Baukultur,

- c) Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge,
- d) Förderung des Bauzonenabtauschs,
- e) bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen,
- f) Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung,
- g) Ausbau des kommunalen Fuss- und Radverkehrsnetzes.

§ 59 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Vollzug der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.

² Für Gebiete im Eigentum des Staates (Tote Reuss, Reussparzelle) erlässt und regelt das Baudepartement – nach Anhörung des Gemeinderates – die detaillierten Schutz-, Unterhaltsbestimmungen und -massnahmen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 60 Übergangsbestimmung

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

*Übergangs-
bestimmungen*

§ 52

*Aufhebung bishi-
gen Rechtes*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bau- und Zonenordnung vom 5. Mai 1977
- b) Die Nutzungsordnung vom 16. Juni 1993

*Aufhebung bishi-
gen Rechts*

§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Oktober 1996, genehmigt vom Kanton am 13. Januar 1998 inklusive der Teiländerungen;
- b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 1993, genehmigt vom Kanton am 13. Januar 1998;
- c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Oktober 1996, genehmigt vom Kanton am 13. Januar 1998 inklusive der Teiländerung;
- d) Das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. November 2010.

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

Anhang 2: Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

9 Anhang

9.1 Verzeichnis der kantonalen Schutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
1	Denkmalschutz	7	60	Röm.-kath. Pfarrkirche (1672)
2	Denkmalschutz	6	60	Rochuskapelle (1709)
3	Denkmalschutz	5	60	Röm.-kath. Pfarrhaus (16./17. Jh.)
4	Denkmalschutz	-	91	Pestkreuz (1615)
5	Denkmalschutz	81	92	Haus zum Rittersaal (18. Jh.)

Anhang 1: Kommunale Kulturobjekte

9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte

9.2.1 Substanzschutz gemäss § 23 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	12	56	Gasthaus „Reussthal“ (um 1850)
902	Substanzschutz	26	49	Wohnhaus (16. / 17. Jh.)
903	Substanzschutz	37	71	Bäuerlicher Vielzweckbau, „Alter Löwen“ (1909)
904	Substanzschutz	44 A, B, D	138, 140, 141	Kleinbauernhaus, „Hübel-Hus“ (18. Jh.)

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

905	Substanzschutz	83	94	Wohnhaus, „Alte Gnossi“ (1820/30)
906	Substanzschutz	87, 89	120	Wohnhaus samt Scheune „Alte Post“ (1828)
907	Substanzschutz	66	107	Speicher (1612)
909	Substanzschutz	14	54	Wohnhaus (16. / 17. Jh.)

9.2.2 Kulturobjektschutz gemäss § 24 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
30	Kulturobjekt	258	
910A	Kulturobjekt	54	Wegkreuz (1797), Göslikon
910B	Kulturobjekt	45	Wegkreuz (1709), Göslikon
910C	Kulturobjekt	107	Wegkreuz (1806), Fohlenweid
910D	Kulturobjekt	471	Wegkreuz (1853), südl. Fischbach

Rechtskräftige BNO

Revidierte BNO

9.2.3 Historische Verkehrswege gemäss § 25 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
AG 23	Substanzschutz	764, 765, 797	Hist. Verbindung Brugg – Luzern Mellingerstrasse, Alte Landstrasse
AG 42.2	Substanzschutz	258, 260–262, 265	Hist. Verbindung Lenzburg – Bremgarten, "Drissgerstross", Waldacher

9.2.4 Naturobjekte gemäss § 22 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
HE 1	Hecke	495, 496, 820	Zelgli
HE 2	Hecke	175	Rüti
HE 3	Hecke	175	Rüti
HE 4	Hecke	398	Rüsmättlibort
EB 1	Einzelbaum	112	Linde auf Drumlin, Widacher

**Anhang 3: Gebiet „Widacher“ massgebendes Terrain gem. neuer
§ 10a Abs. 6**

Bestehende Geländeaufnahme
vom 24.07.2013



9.3 Gebiet „Widacher“ massgebendes Terrain gemäss § 10a Abs. 6

Bestehende Geländeaufnahme vom
24.07.2013



Rechtskräftige BNO

**Massgebendes
Terrain**
*Rekonstruierte
Höhenlinien*



Revidierte BNO

**Massgebendes
Terrain**
*Rekonstruierte
Höhenlinien*



10 Stichwortverzeichnis

Arbeitszonen	20
Arealüberbauung.....	38
Bauten in der Landwirtschaftszone	23
Bauzonen	12
Containerplätze	43
Dachgestaltung	46
Denkmalpflege	45
Dorfkernzone	14
Einzelbäume.....	31
Empfindlichkeitsstufe.....	23
Energieeffizienz.....	40
Erneuerbare Energien	40
Extensive Wiese	25
Fenstergrößen	41
Feuchtgebiet.....	25
Feuchtgebiet Gewässer.....	25
Freihaltegebiet Hochwasser.....	34
Gebühren	50
Geltungsbereich	4
Gewässerraumzone	29
Grünzone.....	21
Hecken	30
Historische Verkehrswege.....	32
Hochwassergefahrenzone.....	35
Kinderwagen	42
Kompostplätze.....	43
Kulturobjekte	31
Landschaftsschutzzone.....	28
Landwirtschaftszone.....	22
Lärmschutzmassnahmen Hofareal Chilenacher.....	16
Materialablagerungen.....	48
Mehrwertabgabebesatz	50
Militärzone	33
Nachisolation	40
Naturobjekte	30
Naturschutzzone	23
Naturschutzzone Mehrfachfunktion	25
Naturschutzzone Wald	25
Nebenräume.....	41
Nettoladenfläche	38
Oberflächenwasser	36
öffentlich zugänglicher Raum	43
Ortsbild	45
Parkfelder	42

Stichwortverzeichnis revidierte BNO

Planungsgrundsätze.....	5
Raummasse	41
Schutzperimeter Strassendorf	27
Siedlungsränder	47
Sondernutzungsplanpflicht	5, 6
Spezialzone „Widacher“	18
Spielplätze	42
Störmass von Betrieben	38
Strassennummerierung	39
Substanzschutz	31
Technische Bauvorschriften	39
Übergangsbestimmungen	52
Übergeordnetes Recht	4
Umgebungs-gestaltung	46
Umweltschutz	47
Versickerung Oberflächenwasser.....	48
Vollzugsrichtlinien.....	51
Wiederherstellungspflicht	32
Wohn- und Arbeitszonen.....	18
Wohnungsausrichtung	40
Wohnzonen	17
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA.....	20
Zuständigkeit im Verfahren.....	49