



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Öffentliche Auflage

Mitwirkung vom 17. August bis 18. Oktober 2023

Vorprüfungsbericht vom: 22. Juni 2026

Öffentlich aufgelegt vom _____ bis _____.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: _____

Der Gemeindeammann
Sig. / Kurt Iseli

Der Gemeindeschreiberin
Sig. / Denise Woodtli Ritschard

Genehmigungsvermerk:

5600 Lenzburg
Dammweg 21
Tel. 058 / 733 33 44



5734 Reinach
Marktplatz 2

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

6208 Oberkirch
Länggasse 3

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

August 2026
260804_BNO_Öffentliche Auflage_schwarz_schwarz/gbe

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	6
	§ 3 Planungsgrundsätze	6
	§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	6
	§ 5 Sondernutzungsplanpflicht	7
	§ 6 Weitere Planungsinstrumente	11
3	ZONENVORSCHRIFTEN.....	12
3.1	Bauzonen	12
	§ 7 Zonenübersicht	12
	§ 8 Dorfkernzone	13
	§ 9 Wohnzonen.....	13
	§ 10 Wohn- und Arbeitszonen	14
	§ 11 Arbeitszone	14
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
	§ 13 Spezialzone Tierklinik	15
	§ 14 Spezialzone Schrebergarten	15
3.2	Landwirtschaftszonen	15
	§ 15 Landwirtschaftszone	15
	§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone	16
	§ 17 Speziallandwirtschaftszonen	16
3.3	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	16
	§ 18 Freizeitzone Fröschegülle	16
3.4	Schutzzonen	17
	§ 19 Naturschutzzonen im Kulturland.....	17
3.5	Überlagerte Schutzzonen	18
	§ 20 Landschaftsschutzzone	18
	§ 21 Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete	19
	§ 22 Hochstamm-Obstbaum-Gärten	20
	§ 23 Freihaltebereich Siedlungstrennung.....	20
	§ 24 Naturschutzzone Wald	20
	§ 25 Gewässerraumzone	21
	§ 26 Freihaltezone Hochwasser	21
	§ 27 Wildtierkorridor.....	22
3.6	Schutzobjekte	22
	§ 28 Naturobjekte	22
	§ 29 Gebäude mit Substanzschutz.....	23
	§ 30 Kulturobjekte.....	23
	§ 31 Historische Verkehrswege	23
	§ 32 Wiederherstellungspflicht	24
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	24
	§ 33 Hochwassergefahrenzone	24

4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....	24
4.1	Abstände	24
§ 34	Abgrabungen	24
§ 35	Abstand gegenüber bestehenden Bauten	24
4.2	Nutzungsichte	25
§ 36	Überbauungsziffer	25
§ 37	Arealüberbauung	25
5	BAUVORSCHRIFTEN	26
5.1	Baureife und Erschliessung	26
§ 38	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	26
5.2	Technische Bauvorschriften	26
§ 39	Allgemeine Anforderungen	26
§ 40	Energieeffizienz	26
5.3	Wohnhygiene	26
§ 41	Ausrichtung der Wohnungen	26
§ 42	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	26
§ 43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	27
5.4	Ausstattung	27
§ 44	Parkfelder	27
§ 45	Parkfelder-Angebot.....	27
§ 46	Autoarmes Wohnen.....	27
§ 47	Mobilitätskonzept	27
§ 48	Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	28
§ 49	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen.....	28
§ 50	Containerplätze	28
§ 51	Mobilfunkantennen	28
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	29
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	29
§ 52	Allgemeine Anforderungen	29
§ 53	Dachgestaltung.....	29
§ 54	Umgebungsgestaltung.....	29
§ 55	Begrünung Strassenräume.....	30
§ 56	Gestaltung des Siedlungsrandes	30
6.2	Umweltschutz	30
§ 57	Einwirkungen	30
§ 58	Materialablagerungen	31
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	31
§ 59	Zuständigkeit	31
§ 60	Fachgutachten durch Fachberater	31
§ 61	Gebühren	31
§ 62	Mehrwertabgabesatz	31
§ 63	Vollzugsrichtlinien	31
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	32
§ 64	Übergangsbestimmung	32
§ 65	Aufhebung bisherigen Rechts	32
§ 66	Inkrafttreten.....	32

9	ANHANG.....	33
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)	33
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)	33
9.3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 28 BNO	35
9.4	Verzeichnis der Historischen Verkehrswege gemäss § 31 BNO	37
9.5	Verzeichnis der Hochstamm-Obstbaum-Gärten gemäss § 22 BNO	37
9.6	Weilerzone (Orientierungsinhalt)	38
10	STICHWORTVERZEICHNIS	40

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

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

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

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

- 1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
 - der Aufwertung von Aussenräumen;
 - der ökologisch wertvollen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung;
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
- 2 Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- 3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- 4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- 5 Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- 6 Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung

Verdichtung und Siedlungserneuerung

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

Siedlungserneuerung „Zofingerstrasse Süd“

- 2 Für das Gebiet „Zofingerstrasse Süd“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
 - b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
 - c) Parkierungskonzept;
 - d) Gute Umgebungsgestaltung;
 - e) In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung an den Dorfkern aufzuzeigen;

Siedlungserneuerung „Brühel“

- 3 Für das Gebiet „Brühel“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - a) Die Anforderungen an den Ortsbildschutz sind zu berücksichtigen;
 - b) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
 - c) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
 - d) Es ist ein Verkehrsgesamtkonzept zu erstellen, welches die Erschliessung MIV, Fussgänger und Velo berücksichtigt sowie Massnahmen Mobilitätsmanagements aufzeigt;
 - e) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den benachbarten Wohngebieten und dem Dorfkern ist vorzusehen.
 - f) In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung an den Dorfkern aufzuzeigen.

§ 5 Sondernutzungsplanpflicht

Sondernutzungsplanpflicht

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

EP Gebiet „Industriestrasse“

- ² Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Industriestrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Erstellung einer zweckmässigen und an die bestehende und künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten bzw. ungenügend erschlossenen Bereiche sowie in Abstimmung mit dem Gestaltungsplanareal „Pfrundmatt“;
 - b) Besondere Rücksicht auf die Belange des Lärmschutzes, Lärm emittierende Betriebsbereiche sind von der Wohnzone abgewandt zu erstellen, bestehende emittierenden Betriebsbereiche können beibehalten werden, sofern eine neue Ausrichtung nicht technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich nicht tragbar ist;
 - c) Angemessene Reaktion auf die Hochwasserrestgefährdung gemäss kantonaler Gefahrenkarte bei der Erschliessung des Gebietes.
 - d) Der Erschliessungsplan kann auch unabhängig des GP-Gebietes „Pfrundmatt“ umgesetzt werden.
 - e) Auf einen Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn die Vorgaben im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgesetzt werden.

EP Gebiet „Hard-Steinrain“

- ³ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Hard-Steinrain“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Erstellung einer zweckmässigen und an die künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten bzw. ungenügend erschlossenen Bereiche;
 - b) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung.

EP Gebiet „Zur Mühle“

- ⁴ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Zur Mühle“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Erstellung einer zweckmässigen und an die künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten bzw. ungenügend erschlossenen Bereiche in Abstimmung mit dem Gestaltungsplanareal «Mühlimatt»;
 - b) Gemeinsame Regelung des motorisierten Verkehrs und des Langsamverkehrs für das Areal Mühlimatt und die angrenzende Arbeitszone, die Wohn- und Arbeitszone und die Dorfkernzone.
 - c) Der Erschliessungsplan kann auch unabhängig des Gestaltungsplans Gebietes „Mühlimatt“ umgesetzt werden.
 - d) Auf das Erschliessungsplanverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise sichergestellt werden kann.

EP Gebiet „Schürberg“

- ⁵ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Schürberg“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Sicherstellen der Erschliessung und Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz;
 - b) Auf das Erschliessungsplanverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise sichergestellt werden kann.

*Allgemeine Vorgaben
Gestaltungsplan*

- 6 Für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen gelten die nachfolgenden allgemeinen Vorgaben:
- a) Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist ein hochwertiges bauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, dass die Ortsbauliche und architektonische Einpassung von Bauten, Anlagen und Freiräumen gewährleistet und dass den Quartierspezifischen Charakter berücksichtigt;
 - b) Die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen sind durch das Spektrum der angebotenen Wohnungen und der dazugehörigen Einrichtungen zu decken;
 - c) Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, dass auf hochwertigen Frei- und Aussenräumen basiert, welche auch den ökologischen Ansprüchen genügt.
 - d) Erschliessungs- und die Parkieranlage sowie unterirdische Einstellhallen sind rationell und flächensparend anzuordnen;
 - e) Der Gemeinderat kann qualitätsfördernde Verfahren (zum Beispiel Varianzverfahren, begleitendes Verfahren, Testplanung) verlangen.
 - f) Bei den Gestaltungsplänen sind klimaangepasste Massnahmen für Bauten und Freiflächen vorzusehen, die vor übermässiger Hitze schützen;
 - g) Erstellen eines Energiekonzeptes für eine effiziente Energienutzung (vgl. auch § 40 BNO).

GP Gebiet „Strengelbacherstrasse“

- 7 Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Strengelbacherstrasse“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort unter angemessener Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS, insbesondere den freiräumlichen Interessen, der Nähe zur Dorfkernzone und den einzelnen Schutzobjekten;
 - b) Einwandfreie städtebauliche Lösung, ggf. mit einem gegenüber der Grundnutzung zusätzlichen Vollgeschoss, sofern auf ein darüberliegendes Dach- / Attikageschoss verzichtet wird;
 - c) Wird auf der Grundlage eines Varianzverfahrens, wie Wettbewerb, Testplanung oder begleitetes Verfahren ein Gestaltungsplan erarbeitet, kann der Gemeinderat ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen;
 - d) Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die bestehenden angrenzende Wohn- und Arbeitszone abzustimmen. Die Baukörper sind sorgfältig in die bauliche Umgebung abzustufen.
 - e) Innerhalb eines 15,00 m breiten Streifens gegenüber der bestehenden benachbarten Wohn- und Arbeitszone beträgt die maximale Gesamthöhe 13 m;
 - f) Raum für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen;
 - g) Realisierung des Anteils von 20% familiengerechter Wohneinheiten (mindestens 5 Zimmer pro Wohneinheit) in Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern;
 - h) Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf eine angemessene akustische Wohnqualität sowie differenzierte und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Sinne eines öffentlichen Quartiersplatzes und bewohnerorientierter Räume sowie Abstimmung der Spielflächenanordnung auf die Lage der familiengerechten Wohneinheiten;
 - i) Konzept für die Aufwertung des Strassenraums durch Bäume und Grünflächen sowie fussgängerfreundliche Gestaltung;
 - j) Im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht ist die Einhaltung der Lärm-schutzgrenzwerte (Planungswerte) gegenüber der Kantonsstrasse

K306 durch planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen (lärmabgewandte Anordnung von lärmempfindlichen Räumen, Lärmschutzarchitektur) sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen;

- k) An sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen muss die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert ($L_{r,e}$) der Kantonsstrasse K306 mindestens 13.7dB betragen;
- l) Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden;
- m) Damit Ausnahmen nach Art. 24 Abs. 3 USG gewährt werden können ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8m² pro Bewohner und 5m² pro Beschäftigten (Richtwerte) zu erstellen;
- n) Es sind lärmindernde Massnahmen an der Gebäudehülle zu prüfen.
- o) Gewährleistung der Durchgängigkeit öffentlicher Fussgänger- und Velobeziehungen;
- p) Bauten sind gegenüber bestehenden benachbarten Wohn- und Arbeitszonen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen;
- q) Aussenräume und Freiflächen entlang der Fussverkehrsverbindung sind aufenthaltsorientiert zu gestalten;
- r) Der Strassenraum ist soweit möglich mit standortheimischen Bäumen zu durchgrünen;
- s) Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten;
- t) Angemessene Reaktion auf die Hochwassergefährdung gem. kantonaler Gefahrenkarte bei der Erschliessung, Bebauung und Freiraumgestaltung;
- u) Angemessene Berücksichtigung der Erschliessungsbelange bei einer allfälligen Bauzonenerweiterung in Richtung Süden.
- v) Teilgestaltungspläne für die Parzelle 1773 sind nicht zulässig.

GP Gebiet „Mülimatt“

⁸ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Mülimatt“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort mit besonderer Rücksicht auf die Belange des Ortsbildschutzes und die Erhaltungsziele gemäss ISOS;
- b) Wird auf der Grundlage eines Varianzverfahrens, wie Wettbewerb oder begleitetes Dialogverfahren (Testplanung) ein Gestaltungsplan erarbeitet, kann der Gemeinderat die ÜZ bis 20% erhöhen;
- c) Für einen Gestaltungsplan, der nicht auf der Grundlage eines Varianzverfahrens erarbeitet wurde, kann der Gemeinderat die ÜZ um 10% erhöht werden;
- d) Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens sind einzelne Gebäude mit maximal fünf Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von maximal 17 m zulässig. Ein zusätzliches Dach- bzw. Attikageschoss ist nicht zulässig;
- e) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- f) Raum für eine kleine Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfs schaffen;
- g) Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität;

- h) Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die Erschliessung des Areals Mülimatt und der angrenzenden Arbeitszone, der Wohn- und Arbeitszone und der Dorfkernzone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln;
- i) Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr mittels attraktiver öffentlicher Fuss- und Veloverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten;
- j) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur (gegenüber Gewerbelärm und Strassenlärm Autobahn).

GP Gebiet „Pfrundmatt“

- ⁹ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Pfrundmatt“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort;
 - b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, unter angemessene Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz gemäss ISOS;
 - c) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
 - d) Erschliessungs- und Parkierungskonzept. in Abstimmung mit dem EP Gebiet „Industriestrasse“;
 - e) Wird der Gestaltungsplan Pfrundmatt vor dem Erschliessungsplan Industriestrasse umgesetzt, ist die Erschliessung im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen und mit dem EP Gebiet „Industriestrasse“ abzustimmen.

GP Gebiet „Hausmatte“

- ¹⁰ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Hausmatte“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum);
 - b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
 - c) Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS und freiräumlicher Interessen
 - d) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
 - e) Erschliessungs- und Parkierungskonzept;
 - f) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur.

GP Gebiet „Reformierte Kirche“

- ¹¹ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Reformierte Kirche“ gelten neben den in Absatz 6 genannten Vorgaben, die nachfolgenden Zielvorgaben:
- a) Für die bauliche Entwicklung des Areals ist als Grundlage für des Gestaltungsplan ein Konkurrenzverfahren durchzuführen;
 - b) Gestaltung der Bauten (insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum);
 - c) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
 - d) Angemessene Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz und der Kirche mit ihrer Umgebung;
 - e) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);

f) Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

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 Sondernutzungsplanung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Anzahl Vollgeschosse	Überbauungsziffer	Grünflächenziffer	Traufseitige Fassadenhöhe* [m]	Gesamthöhe		Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						Schrägdach [m]	Flachdach, Attika [m]	klein [m]	gross [m]		
Wohnzone 2 A	W2A	2	0.25	-	7.5	12.0	10.5	4.0	8.0	II	§ 9
Wohnzone 2 B	W2B	2	0.28	-	7.5	12.0	10.5	4.0	8.0	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	3	0.30	-	10.5	15.0	13.5	5.0	10.0	II	§ 9
Wohn- und Arbeitszone 3 A / B	WA3A / WA3B	3	0.40 Abs. 3	-	11.0	15.0	14.0	5.0	10.0	III	§ 10
Dorfkernzone	D	-	0.4 x	-	11.0 x	15.0 x	-	4.0 x	-	III	§ 8
Arbeitszone	A			0.1	14.0	15.0	14.0	4.0	4.0	IV	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§ 12
Spezialzone Tierklinik	SPZ T	o	o	o	o	o	o	o	o	III	§ 13
Spezialzone Schrebergarten	SPZ S	o	o	-	o	o	o	o	o	III	§ 14

*Die Bestimmung der traufseitigen Fassadenhöhe gilt ausschliesslich für Bauten mit Schrägdach.

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 der Wohn- und Arbeitszone WA3 A sowie WA3 B ist bei einem Anteil der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten von mindestens 60 % eine Überbauungsziffer von bis zu 0.55 zulässig.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WA3

dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.

§ 8 Dorfkernzone

Dorfkernzone D

- ¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
- ² Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
- ³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften von Ersatz und Neu-, An- und Umbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und §§ 53, 54 BNO aufgeführten Kriterien.

Dach- und Fassadenrenovationen

- ⁴ Dach- und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Dazu ist der Gemeinde ein Farb- und Materialkonzept einzureichen

Antennen, Parabolspiegel

- ⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

Dachneigung

- ⁶ Die Neigung der Dächer hat mindestens 30° zu betragen, Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Kleinbauten gestattet. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

Solaranlagen

- ⁷ 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.

Material- und Farbkonzept

- ⁸ Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und zu bemustern.

Umgebungsplanung

- ⁹ Es ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. gemäss § 55 Abs. 4 BNO einzureichen.

fachliche Beratung

- ¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf Fachleute bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. ¹

§ 9 Wohnzonen

Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen W2 A, W2 B und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

¹ Hinweis: Die Finanzierung der fachlichen Beratung richtet sich nach § 61 bzw. § 62 BNO.

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Wohnzone W2A</i> | ² Die Wohnzone W2 A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten bestimmt. Terrassenhäuser sind nicht zulässig. |
| <i>Wohnzone W2B</i> | ³ Die Wohnzone W2 B ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. |
| <i>Wohnzone 3</i> | ⁴ Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Es sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. |

§ 10 Wohn- und Arbeitszonen

- | | |
|--|---|
| <i>Wohn- und Gewerbezone</i> | ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 A und WA3 B sind für Wohnen, Kleinbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Verkaufsfläche bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig. |
| <i>WA3 B 1. Vollgeschossnutzung</i> | ² In der Wohn- und Arbeitszone WA3 B ist im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. |
| <i>Gebiet Strengelbacherstrasse</i> | ³ Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet „Strengelbacherstrasse“ sind Verkaufsgeschäfte bis gesamthaft maximal 2'000 m ² Verkaufsfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Ein Drittel der gesamthaft zulässigen Verkaufsfläche ist dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorbehalten. |
| <i>Gebiete Hard/Steinrain, Hausmatte, Bruel, Mühle</i> | ⁴ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 entlang der Autobahn A2 in den Gebieten Steinrain, Hausmatte, Brüel und Mühle dürfen in der ersten Bautiefe zur Autobahn nur Gewerbenutzung angeordnet werden. Für eine Ausnahme muss der Nachweis erbracht werden, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert (L _{r,e}) der Autobahn A2 mindestens 27.3 dB in beträgt. |

§ 11 Arbeitszone

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Arbeitszonen</i> | ¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.

² Für betrieblich an den Standort gebundenes Personal ist maximal eine Wohnung gestattet.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist gemäss § 55 BNO auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen und für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen vgl. § 54 BNO.

⁴ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere gegenüber der Kulturlandgrenze. Entsprechende Flächen und Bepflanzungselemente sind insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Gewässer sowie gegenüber benachbarten Wohnbauten anzuordnen. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und für den ökologischen Ausgleich wertvolle Pflanzen zugelassen. |
| <i>Mülimatt</i> | ⁵ Im Gebiet „Mülimatt“ sind Quartierläden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m ² zulässig. Im Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind Verkaufsläden zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig. |

Pfrundmatt

- ⁶ Im Gebiet „Pfrundmatt“ sind Fabrikläden für das gesamte Gebiet bis zu maximal 2000 m² und Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Produktion zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
- ⁷ Zum Schutz der angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen ist gegenüber der Zonengrenze ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
öBA*

- 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 naturnah zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Biodiversität gepflegt wird.

§ 13 Spezialzone Tierklinik

Spezialzone Tierklinik

- ¹ Die Spezialzone Tierklinik ist zum Betrieb einer Tierklinik mit den dazu gehörenden Stallungen und Therapie-Anlagen bestimmt.
- ² Gegenüber der angrenzenden Wohnzone sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 14 Spezialzone Schrebergarten

Spezialzone Schrebergarten

- ¹ Die Spezialzone Schrebergarten ist für den bodenabhängigen und bodenunabhängigen produzierenden privaten Gartenbau und Pflanzgärten bestimmt.

*Gartenordnung Eisengrubenweg der
Stadt Zofingen*

- ² Soweit der Gemeinderat Brittnau nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der Gartenordnung Eisengrubenweg der Einwohnergemeinde Zofingen.

*Besitzstand und
Übergangsfrist*

- ³ Die zum Zeitpunkt der Rechtskraft bestehenden Bauten und Anlagen, welche der Gartenordnung Eisengrubenweg der Einwohnergemeinde Zofingen entsprechen, gelten als bewilligt. Die heute bestehenden Bauten und Anlagen, welche der Gartenordnung Eisengrubenweg der Einwohnergemeinde Zofingen nicht entsprechen, werden in einer Übergangsfrist bis 1. Januar 2036 toleriert.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone

- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.
- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände von der Baubewilligungsbehörde 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.

§ 17 Speziallandwirtschaftszonen

Speziallandwirtschaftszone (SLWZ)

- ¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SLWZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.
- ² In der SLWZ "Altweg" und „Liebigen“ sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich Bauten und Anlagen des produzierenden Gartenbaus und für Baumschul- und Pflanzgärten.

Gärtnerei

- ³ In der SLWZ Gärtnerei (vollflächiger Bereich) sind Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

Baumschule

- ⁴ In der SLWZ Baumschule (schraffierter Bereich) sind, abgesehen von den notwendigen technischen Einrichtungen und Anlagen für die Bewässerung und das Erstellen von Anbindevorrichtungen gegen Windfall der Containerpflanzen, keine Gebäude sowie weitere Bauten und Anlagen gestattet, welche über das zulässige Mass von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV hinausgehen. Mobile Überwinterungstunnels sind Teil der zulässigen Anlagen gemäss § 49 Abs. 1 lit. j BauV.
- ⁵ Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO.
- ⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 18 Freizeitzone Fröschegülle

- ¹ Die Freizeitzone Fröschegülle dient der Naherholung und Freizeitnutzung, der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerungen der bestehenden nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen sowie namentlich dem Betrieb eines Naturfreundehauses.
- ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 BNO. Als Richtwert sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, sofern der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Betreffend der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und § 49 Abs. 2 BNO aufgeführten Kriterien.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.4 Schutzzonen

§ 19 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 und Düngung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
- ³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Hunde sind an der kurzen Leine zu führen. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Zelten, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Fliegenlassen von Drohnen oder anderen Flugobjekten (Ausnahme für wissenschaftliche Zwecke).
- 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

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. Für die Biotop von nationaler Bedeutung ist ausserdem vorgängig die Bewilligung durch die kantonale Fachstelle für Naturschutz einzuholen.

- ⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.
- ⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziele (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nut- zungseinschränkungen
Weier - 2.1.2 Haldenweier - 2.1.3 Grabenweier -	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservögel	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren (Fische) - gezielte Eingriffe zur Stopfung der Verlandung - keine nutzungsorientierte Bewirtschaftung des Erlenbruchwaldes
Feuchtwiese - 2.2.1 Scharletenmoos	feuchte Extensivwiese	- kein Nährstoffeintrag und keine Beweidung - Streuschnitt im Herbst/Winter
Feuchtgebiet - 2.2.2 Bösenwil / Chliweid - 2.2.3 Grossmatt	Lebensraummosaik aus Feuchtwiese, Gehölzen und Wasserflächen; als Amphibienlaichgewässer, als Brutbiotop für Wasservögel und für eine naturnahe extensive Karpfenzucht	- extensive Bewirtschaftung
Trockenbiotop - 2.2.1 Trinerplatten	Brutbiotop Standort für Pionierarten	- kein Nährstoffeintrag - periodischer Rückschnitt der Vegetation
Extensive Weide EW - 2.5.1 Weid - 2.5.2 Hubelweid	Artenreiche Weide, bestehende Bäume soweit möglich erhalten bzw. zu ersetzen (Schattenspenden)	- keine Düngung, - keine Dauerweide, - keine Zufütterung

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 20 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

verboten

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

bewilligungsfähig

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, Witterungsschutzanlagen, Futterraufen und Tränkanlagen bis zu einer Aufstellungsdauer von 6 Monaten pro Jahr 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.

Einpassung

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Material, Farbe etc. optimal in die Landschaft einzupassen.

Bauten landwirtschaftliche Betriebe

⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol „L“ bezeichneten

Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 21 Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete

Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete

¹ Die Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete sind der Grundnutungszone überlagert.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone beziehungsweise Umgebungszone. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone.

³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzzielen und der Funktion der jeweiligen Pufferzone beziehungsweise Umgebungszone zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die Be- und Entwässerung, die Verwendung von Pestiziden und Unkrautvertilgungsmittel sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Es werden folgende Zonen festgelegt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele und Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, - zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr - Schnittgut nach Mahd abführen - Keine Standweide, keine Zufütterung - Kein Ackerbau
Umgebungszone Amphibienlaichgebiete	UzA	Sicherstellen von günstigem Landlebensraum und Wanderkorridoren für Amphibien sowie Schutz des Kernbereichs des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung vor schädlichen Einflüssen	- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide [Hinweis: Eventuell und nur soweit vereinbar mit der Leit- und Zielart] Extensive Ackernutzung - Verwendung von Pestiziden- und Unkrautvertilgungsmittel für Einzelstockbehandlung ist zulässig - kein Entfernen von Kleinstrukturen

§ 22 Hochstamm-Obstbaum-Gärten

Hochstamm-Obstbaum-Gärten

- 1 Die im Kulturlandplan bezeichneten Baumgärten mit hochstämmigen Obstbäumen sind wichtige ästhetische und biologische Elemente des Landschaftsbilds. Diese sollen möglichst erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht.

§ 23 Freihaltebereich Siedlungstrennung

Freihaltebereich Siedlungstrennung

- 1 Der Freihaltebereich Siedlungstrennung ist der Landwirtschaftszone überlagert und umfasst die im Kulturlandplan festgelegten Flächen. Der Freihaltebereich dient als Instrument zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels. Der Freihaltebereich bezweckt die Siedlungstrennung zwischen den Gemeinden Zofingen, Strengelbach, Brittnau und Reiden sowie den Ortsteilen Brittnaus.
- 2 Innerhalb der Schutzzone sind Gebäude mit Ausnahme von Bauten und Anlagen gemäss § 21 Abs. 3, 4, BNO verboten.

§ 24 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone Wald

- 1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- 2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).
- 3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften² sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.
- 4 Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel A - 2.4.1 Weierrain - 2.4.3 Ölberg - 2.4.4 Fuchsloch	Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Feucht- und Nassstandort W - 2.2.2 Haldengutweiher - 2.2.3 Scharletenweiher	Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen Amphibienlaichgewässer und Brutbiotop für Wasservögel Staudenreicher Erlenbruchwald bzw. Laubmischwald mit naturgemässer Bestockung	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren (Fische) - gezielte Eingriffe zur Stopfung der Verlandung - keine nutzungsorientierte Bewirtschaftung des Erlenbruchwaldes

² vgl. Kap. 5 der Publikation „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: www.ag.ch/bvu → Wald → Grundlagen → Publikationen)

Naturschutzzone Wald N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	- auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
---------------------------	--	--

§ 25 Gewässerraumzone

Gewässerraum

- ¹ Die Gewässerraumzone beziehungsweise der Gewässerraum umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone beziehungsweise der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern Schürbergbächli, Mathisgraben, Höönete, Hohlgass 1, Hohlgass 2, Bösenwilerbach, Brunngraben, ausserhalb der Bauzonen, ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.
- ³ Innerhalb der Gewässerraumzone beziehungsweise des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ⁴ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- ⁵ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m, beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

§ 26 Freihaltezone Hochwasser

Freihaltezone Hochwasserr

- ¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen 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 Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 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 Besitzstandsschutzes 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 nur 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 3 und 4 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.

§ 27 Wildtierkorridor

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.

unzulässig / bewilligungspflichtig

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Bewilligungspflicht für Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

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.

3.6 Schutzobjekte

§ 28 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	Schutzziele (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Baumhecke, Feldgehölz	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden / verjüngen - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Strukturierter Waldrand	- Brut- und Nahrungsbiotop - Aufwertung des Landschaftsbildes - Trittstein, Vernetzungselement - Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen – Verjüngung des Strauchsaums) - Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) - Mit Sträuchern durchsetzen und stufigen Aufbau gewährleisten

Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Element - Kulturrelikt - Erhaltung des Bestandes	- Pflege auf lange Lebensdauer - In der Landwirtschaftszone ist in einem Radius von 5 m um das Naturobjekt nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig. - Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
Weier	- Laichgebiet, Brutbiotop - Lebensräume für Amphibien und Sumpfpflanzen	- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - gezielte Eingriffe zur Stoppung der Verlandung

§ 29 Gebäude mit Substanzschutz

Substanzschutzobjekte

- Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.
- Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten leisten.
- Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 30 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

§ 31 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege

- Die im Kulturlandplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind geschützt. Sie sind in ihrer Substanz, das heisst mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen, ungeschmälert zu erhalten.
- Veränderungen sind zulässig, sofern die Schutzziele gemäss Abs. 1 und der Charakter der Wege nicht beeinträchtigt werden. Darüberhinausgehende Veränderungen kann der Gemeinderat bewilligen, wenn überwiegende, insbesondere öffentliche Interessen es erfordern.

§ 32 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

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

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 33 Hochwassergefahrenzone

Hochwassergefahrenzone

- 1 Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen 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 sind in Untergeschossen nicht zulässig.

HWZ 2

- 3 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- 4 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- 5 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.
- 6 § 36c BauV bleibt anwendbar.

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

§ 34 Abgrabungen

Abgrabung Tiefgarage

- 1 Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Tiefgaragen in begründeten Fällen und unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine gegenüber § 23 Abs. 2 BauV grössere Abgrabungen bis maximal 6.5 m Fassadenlänge bewilligen.

§ 35 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

Abstand gegenüber bestehenden Bauten

- 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.

4.2 Nutzungsdichte

§ 36 Überbauungsziffer

Überbauungsziffer

- ¹ Betreffend Überbauungsziffer gelten die Definitionen gemäss kantonalem Recht. ³
- ² Bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erhöht sich die zulässige Überbauungsziffer um 0.05, zusätzlich zur in § 7 BNO festgelegten Überbauungsziffer der jeweiligen Bauzone.

§ 37 Arealüberbauung

Arealüberbauung

- ¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2B, W3 und WA3 A und B. Die zusammenhängende Minimalfläche der Arealüberbauung (Landfläche) ist wie folgt festgelegt:
 - W2B: 2'000 m²
 - W3 und WA3 A, WA3 B: 3'000 m²

Anordnung Abstellplätze

- ² Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkplätze, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.
- ³ Es ist eine hochwertige, nutzungsfreundliche Freiraumgestaltung sicherzustellen.

³ Hinweis: Es gilt BauV Anhang 1 und 2 Nr. 8.4: „Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.“

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 38 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 Gemeinderates.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 39 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

§ 40 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

5.3 Wohnhygiene

§ 41 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

- ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 42 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Nebenräume

- ¹ Für Neubauten gelten zusätzlich zu den in §36a BauV festgelegten Vorschriften, folgende Masse:
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume.
 - Raumgrösse: mind. 10 m² (ausgenommen Küchen)
- ² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein und Dachwohnungen).
- ³ Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Einordnung Abweichungen gegenüber Abs. 1 und §36a BauV bewilligen.
- ⁴ Für Umbauten gelten ebenfalls die in Abs. 1 sowie §36a BauV festgelegten Masse. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat jedoch Ausnahmen bewilligen.

§ 43 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

§ 44 Parkfelder

Anordnung Parkfelder

- 1 Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglichkeit zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.

§ 45 Parkfelder-Angebot

- 1 Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach §43 BauV.
- 2 Sind die Voraussetzung gemäss §43 BauV zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäss der VSS-Norm SN 40 281 erfüllt, ist das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot für Bewohnende, Personal und Besuchende/Kunden für die im Bauzonenplan bezeichnete Dorfkernzone zu ermitteln. Das maximal zulässige Parkfeldangebot darf nicht überschritten werden.

§ 46 Autoarmes Wohnen

- 1 Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen gemäss § 43a* BauV ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird. Der Parkplatzbedarf ist nach dem detaillierten Verfahren gemäss VSS-Norm 40 281 oder durch Erfahrungswerte zu belegen.

§ 47 Mobilitätskonzept

- 1 Für ein zusammenhängendes Gebiet, in dem mehr als 50 Arbeitsplätze oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten erstellt werden, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- 2 Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs gefördert wird und umfasst insbesondere:
 - Festlegung der verkehrlichen Ziele
 - Regelungen der maximal zulässigen Parkfeldzahlen für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr

- Massnahmen zur Förderung des Velo- und Fussverkehrs und des öffentlichen Verkehrs und soweit möglich Angebote im Car-Sharing
 - Der zu treffenden Informations- und Controllingmassnahmen
- ³ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sowie bei Arealüberbauung.

§ 48 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen

Kinderwagen

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

§ 49 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen

Spielplätze

- ¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- ² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend und naturnah auszugestalten.
- ³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohneinheiten ist ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigungen oder eine Überdachung im Bereich des Spielplatzes zum Aufenthalt und Spiel vorzusehen.
- ⁴ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 50 Containerplätze

Containerplätze

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Containerplätze vorzusehen.

§ 51 Mobilfunkantennen

- ¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen
- in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und in den Arbeitszone A;
 - in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA3A und WA3B und in der Dorfkernzone D;
 - in dritter Priorität in den Wohnzonen W2A, W2B und W3 erstellt werden.
- ² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2 und W3 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.
- ³ Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 52 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

- 1 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
 - 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.

§ 53 Dachgestaltung

Dachgestaltung

- 1 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Sofern nichts anderes festgehalten wird, beträgt die minimale Dachneigung von Bauten mit Schrägdach 20°. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen gut gestaltet sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- 2 Attikageschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von maximal 10° zu versehen.
- 3 Flachdächer sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestattet oder für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, extensiv gemäss Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Norm 312 zu begrünen. Kombinationen von Begrünung und Solaranlagen sind zugelassen.

§ 54 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung

- 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Minimum zu beschränken. Reine Steingärten ohne ökologischen Wert sind nicht zulässig.

Bepflanzung

- 2 Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.

Ökologische Ausgleichsflächen

- 3 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 mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- 4 Öffentliche Bauten, grössere Industrie- und Gewerbebauten, Mehrfamilienhäuser, Arealüberbauungen sowie Entwicklungsgebiete erfordern eine

umfassende Umgebungsplanung. Die Aussenraum- und Umgebungs-
gestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch
auszuweisen. Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belags-
material, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuch-
tung sowie ökologischer Ausgleichsflächen. Der Gemeinderat erlässt gege-
benenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

*Versickerung von Re-
genwasser*

- 5 Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versi-
ckern zu lassen oder zu Sammeln und Wiederverwenden (zum Beispiel
Gebrauchtwasser oder Bewässerung von Pflanzen)
- 6 Die ökologischen Ausgleichsflächen bei grösseren Bauvorhaben gemäss
Absatz 4 müssen mindestens 10% der Arealfläche umfassen. Anrechenbar
sind nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen, die nicht anderen Zwe-
cken (Spiel-, Abstellplätze usw.) dienen. Grundsätze zur Ausführung ent-
hält das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Natur-
nahe Dachbegrünungen können zu 50% angerechnet werden, dürfen aber
insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche aus-
machen.

§ 55 Begrünung Strassenräume

*Begrünung Strassen-
räume*

- 1 Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und
Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Park-
felder sind möglichst klein zu halten.
- 2 Bei reinen Wohngebäuden ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwi-
schen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Un-
versiegelte, naturbelassene Flächen können angerechnet werden.
- 3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo
grössere Vorplätze typisch sind.

§ 56 Gestaltung des Siedlungsrandes

Siedlungsråder

- 1 Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angren-
zende Landschaft abzustimmen und naturnah zu gestalten.
- 2 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf
das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu
begrünen. Es sind dabei einheimische Pflanzen zu verwenden.

6.2 Umweltschutz

§ 57 Einwirkungen

Einwirkungen

- 1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie
namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unterneh-
mens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn
und die weitere Umgebung zu enthalten.
- 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Be-
schaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertig-
ten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch,
Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- 3 Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Ein-
wirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies tech-
nisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 58 Materialablagerungen

Materialablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone A bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

7 Vollzug und Verfahren

§ 59 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.

§ 60 Fachgutachten durch Fachberater

- ¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

§ 61 Gebühren

Gebühren

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

§ 62 Mehrwertabgabesatz

Mehrwertabgabesatz

- ¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben für Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen beträgt 30%.

§ 63 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 64 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmungen

- ² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

§ 65 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998, genehmigt vom Kanton am 15. Juni 1999 inklusive der Teiländerungen; davon ausgenommen sind die BNO-Bestimmungen zur Weilerzone BNO.
 - b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. November 2007, genehmigt vom Kanton am 05. November 2008 inklusive der Teiländerung.
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998, genehmigt vom Kanton am 15. Juni 1999 inklusive der Teiländerung. § 29 Abs. 1 – 5 aBNO bleibt dabei bis zur Teiländerung betreffend Weilerplanung weiterhin gültig.

§ 66 Inkrafttreten

- ¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3, 9.4), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

9 Anhang

9.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr. BRI	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
001	Denkmalschutz	92	1697	Ref. Kirche; 1585 (Turm) 1641 (Schiff mit älteren Kern), Dorfstrasse
002	Denkmalschutz	64	1747	Mühle (Äusseres); 1603, 1702 (Umbau), Zur Mühle 64
003	Denkmalschutz	70	777	Haus Nr. 70, 1808, Strählgasse 12
004	Denkmalschutz	128	1861	Speicher, 1752, Hausmattweg 1

9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte (Bauinventar)

9.2.1 Substanzschutz gemäss § 29 BNO

Objekt Nr. BRI	Schutzkategorie	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	83	1674	Altes Schulhaus (1825, Aufstockung 1865), Dorfstrasse 11
902	Substanzschutz	85	1674	Bezirksschulhaus (1907-1908) Dorfstrasse 7
903	Substanzschutz	98	1909	Gasthof zur Sonne (um 1800), Dorfstrasse 6
904	Substanzschutz	95	786	Bäuerlicher Vielzweckbau, Schär-Haus (1799), Grienmattstrasse 1
905	Substanzschutz	89	1349	Wohnteil eines ehem. bäuerlichen Vielzweckbaus (1801), Dorfstrasse 12
907	Substanzschutz	430	1901	Wohnhaus Strengelbacherstrasse 2
908	Substanzschutz	141	1793	Doppelbauernhaus, Hochstudhaus (16./17. Jh.), Dorfstrasse 36/ Strengelbachstrasse 3
910	Substanzschutz	131	2488	Wohnteil eines ehem. bäuerlichen Vielzweckbaus (1846), Dorfstrasse 17
911	Substanzschutz	132	2488	Speicher (1789), bei Dorfstrasse 17
913	Substanzschutz	255	1727	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Schürbergstrasse 15
914	Substanzschutz	63	2699	Neue Mühle (1894-1895) Mühleweg
915	Substanzschutz	49	1813	Bäuerlicher Vielzweckbau (1806), Bahnhofstrasse 2
916	Substanzschutz	53	2835	Speicher (18.Jh.), Mühlackerweg 5a
917	Substanzschutz	55	709	Speicher (1752), Wiggerhöfe
918	Substanzschutz	4	1362	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Zofingerstrasse 47

919	Substanzschutz	5	1362	Wohnhaus, Stöckli (um 1840), Zofingerstrasse 45
920	Substanzschutz	211	1427	Bäuerlicher Vielzweckbau (1807), Hardstrasse 14
923	Substanzschutz	169	836	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Weierweg 2
926	Substanzschutz	345	1373	Schulhaus (1902), Mättenwil, Bögligasse 345
927	Substanzschutz	341	1389	Wohnhaus, Altes Schulhaus (1795), Mättenwil, Bögligasse 341
928	Substanzschutz	342	1388	Speicher (18. Jh.), Mättenwil, bei Bögligasse 343
929	Substanzschutz	338	1492	Wohnhaus, ehem. Schmiede (19.Jh.), Mättenwil, Mättenwilerstrasse 338
931	Substanzschutz	385	1465	Bäuerlicher Vielzweckbau (1810), Bösenwil 385
932	Substanzschutz	390	184	Stöckli (1778), Bösenwil 390
934	Substanzschutz	393	196	Speicher (1871), Wilacker 393
935	Substanzschutz	373	102	Wohnhaus (1850), Unterer Sennhof
936	Substanzschutz	286	1642	Speicher (um 1750), Grod 286
937	Substanzschutz	296	442	Landwirtschaftliches Nebengebäude (1826), Liebigenweg 296
938	Substanzschutz	302	436	Wohnhaus, Stöckli, (frühes 19. Jh.), Liebigen 302
940	Substanzschutz	308	1573	Speicher (1829), Liebigen, Pfaffnauerstrasse 308
941	Substanzschutz	1340	424	Speicher vom Wälchli-Hof (18. Jh.), Liebigen, Pfaffnauerstrasse 303
942	Substanzschutz	298	426	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (um 1800), Liebigen 298
943	Substanzschutz	312	1784	Doppelspeicher (18. Jh.), Oberliebigen 312
944	Substanzschutz	314	414	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.), Oberliebigen 314
946	Substanzschutz	454	473/474	Spritzenhäuschen (1925), Rossweid, Mättenwilerstrasse 454
948	Substanzschutz	86	1673	Wohnhaus (1897), Dorfstrasse 9
949	Substanzschutz	39	1771	Wohnhaus (1912), Bahnhofstrasse 6
950	Substanzschutz	43	1621	Magazingebäude (1905), Bahnhofstrasse 4
951	Substanzschutz	250	623	Bäuerlicher Vielzweckbau Hochstudhaus (um 1800), Schürbergstrasse 9
952	Substanzschutz	224	490	Transformatorstation (1916), Mättenwilerstrasse

9.2.2 Kulturobjektschutz gemäss § 30 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
2.1.K	Weiteres Kulturobjekt	337	Damm Scharletenweiher
924	Historisches Objekt	1697	Glocke bei der Pfarrkirche (1596), Kirchhof
925A	Brunnen	1672	Oberdorfbrunnen (1844), Dorfstrasse
925B	Brunnen	777	Brunnen (19. Jh.), Strählgasse 12
925C	Brunnen	1611	Brunnen (19. Jh.), Dorfstrasse 1
947A	Grenzstein	1364	Grenzstein (19. Jh.), Altachen
947B	Grenzstein	1924	Grenzstein (19. Jh.), Nagler
947C	Grenzstein	1844	Grenzstein (1837), Wiggerhöfe
947D	Grenzstein	1720	Grenzstein (1837), Grüt matt
947E	Grenzstein	1863	Grenzstein, Heidehübel
947F	Grenzstein	405	Grenzstein, Liebigen
947G	Grenzstein	335	Grenzstein (1556), Rossweid
947H	Grenzstein	1521	Grenzstein (1717), Schulerslehnweg
947I	Grenzstein	24	Grenzstein (1792), Äbihof

9.3 Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 28 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
1.1.1	Hecke	2515, 2612, 2619, 2624, 2639, 2643, 2646, 2649, 2650, 2662, 2667, 2672, 3085	Entlang A2
1.1.2	Hecke	1748	Schürbergrein
1.1.3	Hecke	2860	Rai
1.1.4	Hecke	2667, 2672	Wiggerhöfe
1.1.5	Hecke	2619, 2622, 2624	Kleinfeldweg
1.1.6	Hecke	1559, 1585, 1610	Hubelweid (unter)
1.1.7	Hecke	1610	Hubelweid (oben)
1.1.8	Hecke	1610	Hubelweid (mitte)
1.1.9	Hecke	1689, 1690, 2930	Weid
1.1.10	Hecke	410, 1577	Liebigen
1.1.11	Hecke	1573	Liebigen
1.1.12	Hecke	442, 445	Winkel

1.1.13	Hecke	539, 540, 1649, 2316	Grod
1.1.14	Hecke	534	Chälberweid
1.1.15	Hecke	225, 1449, 1463	Glaserhöli
1.1.16	Hecke	312, 313, 314	Stampfi
1.1.17	Hecke	316, 319	Stampfi
1.1.19	Hecke	334, 355, 356, 357, 358, 360, 361, 364	Mösli
1.1.20	Hecke	490	Grossberg
1.1.21	Hecke	1609	Rossweid
1.1.22	Hecke	147, 148	Leidenberg
1.1.23	Hecke	132, 146	Brunnacker
1.1.24	Hecke	134, 135, 136	Fennernberg
1.1.25	Hecke	119, 136, 1440	Grossacker
1.1.26	Hecke	102	Sennhof
1.1.27	Hecke	100, 102	Bücketmatten
1.1.30	Hecke	102	Tannacker
1.1.32	Hecke	87	Oberer Sennhof
1.1.35	Hecke	1517, 1529	Studenweid
1.1.36	Hecke	1406	Mättenwil
1.1.37	Hecke	1372, 1373	Mättenwil
1.1.38	Hecke	274, 275	Weid
1.1.41	Hecke	1478	Wählimatte / Bösenwil
1.1.42	Hecke	455	Rossweid
1.1.43	Hecke	455	Rossweid
1.1.44	Hecke	1684, 560	Hubel
1.3.1	Strukturierter Waldrand	1566	Weiherrain (süd)
1.3.2	Strukturierter Waldrand	1869	Grossberg
1.3.3	Strukturierter Waldrand	1869	Schlosshubel
1.3.4	Strukturierter Waldrand	1538, 1869	Maiäckerli
1.4.1	Einzelbaum	1219, 1980	Neumatt
1.4.2	Einzelbaum	1674	Schule Brittnau
1.4.3	Einzelbaum	1674	Schule Brittnau
1.4.4	Einzelbaum	1674	Schule Brittnau

1.4.5	Einzelbaum	1697	Kirche Brittnau
1.4.6	Baumgruppe	1762	Lindenhubel
1.4.7	Baumgruppe	1373	Mättenwil
1.4.8	Einzelbaum	2599	Kirche Brittnau
1.4.9	Einzelbaum	1854	Rossweid
1.4.10	Einzelbaum	1595	Bodenächer
1.4.11	Einzelbaum	2909	Mättenwil
1.4.12	Einzelbaum	2909	Mättenwil
1.4.13	Einzelbaum	251	Mättenwil
1.4.14	Einzelbaum	490	Rütene
1.4.15	Einzelbaum	490	Rütene
1.4.16	Einzelbaum	490	Rütene
1.4.17	Einzelbaum	1610	Hubel
1.5.1	Baumreihe	490	Grossberg
1.5.2	Baumreihe	1674	Schule Brittnau
1.5.3	Baumreihe	490	Grossberg
2.1.1	Weiher	1869	Scharletenweiher
2.1.4	Weiher	1869	Fröschegülle
2.1.5	Weiher	1869	Ankegülle
2.1.6	Weiher	1869	Sohlenmatt
2.1.7	Weiher	182	Meiersrain
2.1.8	Weiher	1592	Cholplatz

9.4 Verzeichnis der Historischen Verkehrswege gemäss § 31 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
353.0.1	Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit Substanz	1869	Albisplatz

9.5 Verzeichnis der Hochstamm-Obstbaum-Gärten gemäss § 22 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
2.6.1	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	1588	Inneri Rossweid
2.6.2	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	1421	Rossweidmoos
2.6.3	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	442	Winkel
2.6.4	Hochstamm-Obstbaum-Gärten	1551	Brüel

9.6 Weilerzone (Orientierungsinhalt)

§ 29 aBNO Weilerzone ^{4*}

Weilerzone

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Erneuerung bzw. Entwicklung sowie einer hinreichenden Dauerbesiedlung der Weiler Mättenwil-Stampfi und Grod unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung und des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).
- ³ Die im Kulturlandplan 1:5'000 violett bezeichneten Gebäude (Hauptgebäude in der Weilerzone) dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden.

*- Substanzschutz,
Hauptgebäude Weilerzone*

- ⁴ In den rot und violett bezeichneten Bauten dürfen bis zu höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.
- ⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltungen müssen sich einwandfrei in das entsprechende Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Garten- und Aussenanlagen (kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze, Gartencheminées, usw.) sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das entsprechende Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Auf die Revision der Weilerzonen wird derzeit verzichtet. Die Bestimmungen gemäss § 29 der rechtskräftigen BNO (aBNO) sind mit Ausnahme des aufgehobenen § 29 Abs. 6 aBNO weiterhin gültig. Diese Bestimmung wird in der Inkraftsetzung der BNO explizit erwähnt. Der entsprechende Artikel ist im Anhang als Orientierung über das weitergeltende Recht abgebildet, ist aber nicht genehmigender Teil der BNO.

Ausschnitte aus dem Kulturlandplan

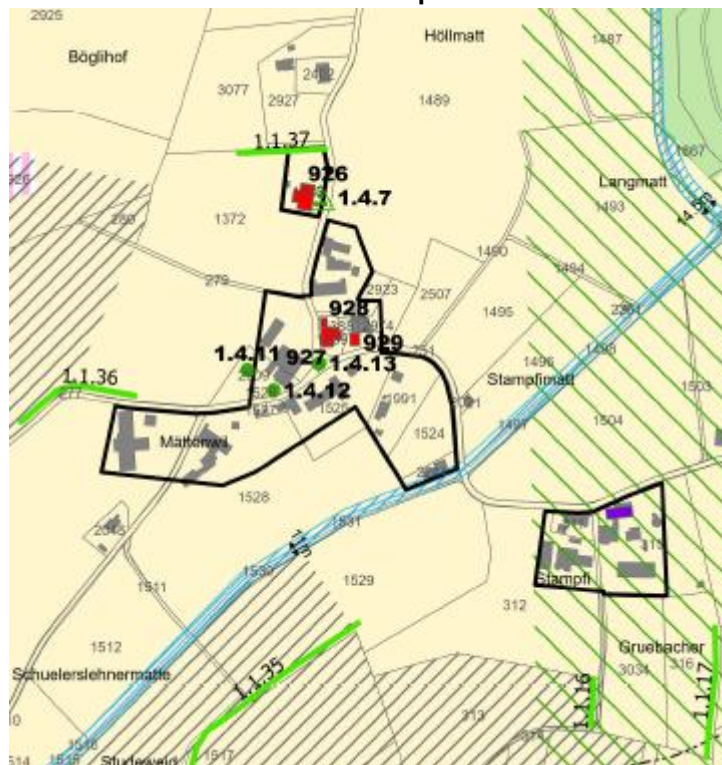


Abbildung 1: Weiler Mättenwil-Stampf



Abbildung 2: Weiler Grod

Ausschnitte aus der Legende des Kulturlandplanes

- Weilerzone
- Hauptgebäude in der Weilerzone
- Schutzobjekte**
- Gebäude mit Substanzschutz

10 Stichwortverzeichnis

Altholzinsel	20
Arbeitszonen.....	14
Arealüberbauung	25
Bauten in der Landwirtschaftszone	16
Bauzonen	12
Dachgestaltung.....	29
Denkmalpflege.....	29
Dorfkernzone	13
Empfindlichkeitsstufe	12
Empfindlichkeitsstufe	16
Energieeffizienz	26
Extensive Wiese	18
Feuchtgebiet.....	18, 22
Feuchtgebiet Gewässer	18, 20, 22, 23
Freihaltezone Hochwasser	21
Gebühren	31
Geltungsbereich	5
Historische Verkehrswege	23
Hochwassergefahrenzone	24
Kinderwagen.....	28
Kompostplätze	28
Kulturobjekte.....	23
Landwirtschaftszone	15
Materialablagerungen	31
Mehrwertabgabebesatz	31
Naturobjekt	37
Naturobjekte	22
Naturschutzzzone.....	17
Naturschutzzzone Mehrfachfunktion	18
Naturschutzzzone Wald	20, 21
Nebenräume.....	26
Oberflächenwasser.....	24
öffentlich zugänglicher Raum	28
Ortsbild	29
Parkfelder	27
Planungsgrundsätze	6
Schutzobjekte	24
Siedlungsränder	30
Sondernutzungsplanpflicht	6, 7
Speziallandwirtschaftszone (SLW)	16
Spielplätze	28
Substanzschutz	23
Übergangsbestimmungen	32
Übergeordnetes Recht	5
Umgebungsgestaltung.....	29, 30
Umweltschutz	30
Weilerzone.....	38
Wiederherstellungspflicht	24
Wohn- und Arbeitszonen	14
Wohnungsausrichtung	26
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	15
Zuständigkeit im Verfahren.....	31