

# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

## öffentliche Auflage

---

Vorprüfungsbericht vom: 11. April 2025

Mitwirkungsbericht vom 6. Februar 2022

Öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .....

---

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Jacqueline Hausmann

Marco Bieri

Genehmigungsvermerk: \_\_\_\_\_

5600 Lenzburg  
Dammweg 21  
Tel. 058 / 733 33 44



5734 Reinach  
Marktplatz 2

4800 Zofingen  
Forstackerstr. 2b

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT .....</b>	<b>4</b>
§ 1 Geltungsbereich .....	4
§ 2 Übergeordnetes Recht .....	4
<b>2 RAUMPLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	4
§ 3 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung .....	4
§ 4 Generationengerechtes Wohnungsangebot .....	5
§ 5 Beiratskommission .....	5
2.2 Sondernutzungspläne	5
§ 6 Erschliessungsplanpflicht .....	5
§ 7 Gestaltungsplanpflicht .....	5
§ 8 Weitere Planungsinstrumente, räumliche Entwicklung, Masterplan, Inventare ..	6
<b>3 ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>6</b>
3.1 Bauzonen	7
§ 9 Zonenübersicht .....	7
§ 10 Wohnzonen .....	8
§ 11 Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 .....	8
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	9
§ 13 Spezialzone für Sportanlagen .....	9
§ 14 Grünzone GR .....	9
3.2 Landwirtschaftszone	10
§ 15 Landwirtschaftszone .....	10
§ 16 Bauten in der Landwirtschaftszone .....	10
3.3 Schutzzonen	10
§ 17 Naturschutzzone im Kulturland .....	10
3.4 Überlagerte Schutzzonen	11
§ 18 Landschaftsschutzzone .....	11
§ 19 Naturschutzzone Wald .....	12
§ 20 Gewässerraum .....	12
§ 21 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern .....	12
3.5 Schutzobjekte	13
§ 22 Naturobjekte .....	13
§ 23 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung .....	14
§ 24 Beiträge .....	15
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
§ 25 Rekultivierungszone .....	15
3.7 Gefahren und Überflutungszonen	15
§ 26 Freihaltezone Hochwasser .....	15
§ 27 Hochwassergefahrenzone .....	16
<b>4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....</b>	<b>16</b>
4.1 Arealüberbauungen	16
§ 28 Arealüberbauungen .....	16
4.2 Nutzungsboni	17
§ 29 Nutzungsbonus .....	17
4.3 Abstände	17
§ 30 Abstand gegenüber dem Kulturland .....	17

§ 31	Grenz- und Gebäudeabstände .....	17
§ 32	Strassenabstände .....	18
§ 33	Grenzabstand Einfriedungen und Hecken .....	18
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>18</b>
5.1	Technische Bauvorschriften	18
§ 34	Allgemeine Anforderungen.....	18
§ 35	Energieeffizienz.....	19
§ 36	Ausrichtung der Wohnungen.....	19
§ 37	Garten-, Terrassen- und Balkonflächen.....	19
§ 38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	19
5.2	Ausstattung	19
§ 39	Spielgeräte, Kinderwagen .....	19
§ 40	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen .....	19
§ 41	Öffentlich zugänglicher Raum .....	20
§ 42	Strassenraumgestaltung .....	20
§ 43	Besucherparkfelder .....	20
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>21</b>
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	21
§ 44	Ortsbildschutz .....	21
§ 45	Freiraumentwicklung .....	21
§ 46	Dachgestaltung .....	21
§ 47	Aussenraumgestaltung .....	22
6.2	Umweltschutz	22
§ 48	Antennenanlagen .....	22
§ 49	Einwirkungen.....	22
§ 50	Materialablagerungen .....	23
§ 51	Gestaltung des Siedlungsrand .....	23
§ 52	Lichtemissionen .....	23
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN .....</b>	<b>24</b>
§ 53	Zuständigkeit .....	24
§ 54	Fachgutachten durch Fachberater .....	24
§ 55	Gebühren .....	24
§ 56	Vollzugsrichtlinien Naturschutz .....	24
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>24</b>
§ 57	Übergangsbestimmungen .....	24
§ 58	Inkrafttreten .....	24
<b>AHANG.....</b>		<b>25</b>
A1	Objektliste Bauinventar gemäss § 23 BNO (Informationsinhalt)	25
A2	Verzeichnis der Schutzzonen gemäss § 17 :	25
A3	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss:§ 22	26
A4	Berechnung der neuen Höhenmasse und Reduktionsfaktoren gemäss § 9 (Informationsinhalt):	28
<b>9</b>	<b>STICHWORTVERZEICHNIS .....</b>	<b>29</b>

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

## 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

### § 1 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

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

### § 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes Recht*

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

## 2 Raumplanung

### 2.1 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

### § 3 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

*Innenentwicklung und Siedlungserneuerung*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt für die im Bauzonen und Kulturlandplan bezeichneten Gebiete «Innenentwicklung und Siedlungserneuerung» in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Bezug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete.

*Gebiet «Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse»*

- <sup>2</sup> Für das Gebiet «Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
  - b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
  - c) Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen;
  - d) Parkierungskonzept;
  - e) Gute Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen. Es sind angemessene Grünanteile und Baumpflanzungen vorzunehmen.
  - f) Straßenraumgestaltung;

*Gebiet «Hardstrasse»*

- <sup>3</sup> Für das Gebiet «Hardstrasse» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
  - b) Parkierungskonzept;
  - c) Gute Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen,

- <sup>4</sup> Das Konzept kann nötigenfalls mit einem Sondernutzungsplan umgesetzt werden.

## § 4 Generationengerechtes Wohnungsangebot

### *Generationengerechtes Wohnungsangebot*

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben mit 8 oder mehr Wohneinheiten (Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.) hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgröße und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Außenräume.

## § 5 Beiratskommission

### *Beiratskommission*

<sup>1</sup> Zur Begutachtung von Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, insbesondere für Arealüberbauungen sowie für Sondernutzungspläne, kann der Gemeinderat eine Beiratskommission einsetzen, welche sich aus Vertretern der Gemeindebehörde sowie mindestens einer fachkundigen Person zusammensetzt. Sie steht Bauinteressenten und Architekten schon während der Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) zur Verfügung und berät den Gemeinderat im Bewilligungsverfahren.

## 2.2 Sondernutzungspläne

## § 6 Erschliessungsplanpflicht

### *Erschliessungsplanpflicht*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

## § 7 Gestaltungsplanpflicht

### *Gestaltungsplanpflicht*

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

### *- Gestaltungsplangebiet „Parzellen 190, 191“*

<sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Parzellen 190, 191“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort, behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Freiräumen in die ortsbauliche Situation;
- b) Einpassung ins Ortsbild entlang der Hauptstrasse;
- c) Mindestausnutzung von 0.75;
- d) Ausnützung kann um 20 % erhöht werden;
- e) Fassadenhöhe kann um 3.00 m erhöht werden, bzw. ein zusätzliches Vollgeschoss aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss ist zulässig;
- f) Rationelle und flächenparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen;
- g) Hochwertiges Freiraumkonzept unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Innenentwicklung (Versiegelung, Durchlüftung, einheimische Bepflanzung, Regenwassermanagement usw.);
- h) Es ist ein angemessener Grünanteil und Baumpflanzungen sicherzustellen.
- i) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur (gegenüber Werkhof- und Straßenlärm).

### *-Gestaltungsplangebiet „Zentrumsbereich“*

<sup>3</sup> Für die im Bauzonen- und Kulturlandplan schraffierten drei Gestaltungsplangebiete „Zentrumsbereich“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten sind bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Außenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen, so dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird;
- b) Es ist eine angemessene Nutzungsdichte in hochwertiger Gestaltung zu realisieren;
- c) Umgebungskonzept, welches zu einer hohen Siedlungsqualität beiträgt und auch ökologischen Ansprüchen genügt;
- d) Klimaangepasste Materialisierung von Bauten und Freiflächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt. Dabei sind standortgerechte, einheimische Bepflanzungen zu verwenden. Es ist ein angemessener Grünanteil und Baumpflanzungen zu leisten;
- e) Nach Möglichkeit ist eine Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen und eine Anbindung an das Fusswegnetz auszuweisen;
- f) Gestaltung des Strassenraumes unter Berücksichtigung der Lärmbelastung. Umsetzung von städtebaulich verträglichen Lärmschutzmassnahmen;
- g) Umsetzung einer umweltschonenden Produktion von Wärme und Warmwasser.

<sup>4</sup> Innerhalb der Gestaltungsplangebiete «Zentrumsbereich» (§ 7 Abs. 3) kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den folgenden Grundmassen gebaut werden, wenn Anforderungen gemäss § 7 Abs. 3 erfüllt sind.

- a) Ausnützung um 20% erhöht;
- b) Fassadenhöhe um 3.00 m erhöht bzw. ein zusätzliches Vollgeschoss aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss.

<sup>5</sup> Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35, § 39 BauV) gelten die Anwendung analog der Minergie / Minergie P-Anforderungen oder der Arealüberbauung. Der Nutzungsbonus gemäss § 7 Abs. 2 und 4 lit. a) kann nicht mit dem Bonus der Arealüberbauung kumuliert werden.

## **§ 8 Weitere Planungsinstrumente, räumliche Entwicklung, Masterplan, Inventare**

*Weitere Planungsinstrumente, räumliche Entwicklung, Masterplan, Inventare*

<sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

<sup>2</sup> Das räumliche Entwicklungskonzept und der Masterplan zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen oder für bestimmte Gebiete. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente ausarbeiten.

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

<sup>4</sup> Die zusätzlichen Planungsinstrumente (wie Landschaftsinventar, Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Konzepte, Inventar, Richtlinien u.dgl.) werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

## **3 Zonenvorschriften**

### 3.1 Bauzonen

#### § 9 Zonenübersicht

Zonenübersicht, Tabelle

<sup>1</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand*		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					Klein	Gross		
Wohnzone 2	W2 gelb	2	0.45	8.0	11.0	4.0	8.0	II § 10
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 gelb / violett	2	0.5	8.0	11.0	4.0	8.0	III § 11
Wohnzone 3	W3 orange	3	0.65	11.0	15.0	5.0	10.0	II § 10
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3 orange / violett	3	0.8	12.0	16.0	5.0	10.0	III § 11
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeBA grau	-	-	-	-	-	II / III	§ 12
Spezialzone Sportanlagen	SPZ rosa	-	-	8.0	11.0	4.0	-	III § 13
Grünzone	GR hellgrün		-	-	-	-	-	III § 14

\* siehe auch § 31ff.

<sup>2</sup> Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend.
- Am Hang ist die Fassadenhöhe bei Schräg- und Flachdächern talseitig einzuhalten.
- Für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss gemäss § 25 BauV gilt dort ein um 2 m höhere Fassadenhöhe.

<sup>3</sup> Für die Gesamthöhe gilt je nach Hangneigung eine Reduktion gemäss nachstehender Tabelle. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Hangneigung	Gebäudebreite					
	≤ 8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	≥ 13 m
0 % - 9 %	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
10 %	0.40 m	0.45 m	0.50 m	0.55 m	0.60 m	0.65 m
15 %	0.60 m	0.68 m	0.75 m	0.83 m	0.90 m	0.98 m
20 %	0.80 m	0.90 m	1.00 m	1.10 m	1.20 m	1.30 m
≥ 25 %	1.00 m	1.13 m	1.25 m	1.38 m	1.50 m	1.63 m

<sup>4</sup> In der Zone OeBA gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

<sup>5</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

## § 10 Wohnzonen

### Wohnzonen

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

<sup>2</sup> In der Zone W2 ist die geschlossene Bauweise<sup>1</sup> bis zu einer Gebäudelänge von max. 30 m zulässig.

<sup>3</sup> In der Zone W2 kann der Gemeinderat bei Gebäuden bis zu einer Fassadenlänge von 24 m gegenüber § 23 Abs. 2 BauV für Untergeschosse talseitig grössere Abgrabungen bis zu zwei Dritteln der Fassadenlänge bewilligen, sofern eine gute Gestaltung des Gebäude und der Umgebung vorliegt.

<sup>4</sup> In der Zone W2 darf an Hanglagen das Untergeschoss talseits ganz in Erscheinung treten, wobei die talseitig gemessene Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden muss.

## § 11 Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3

### Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3 sind bestimmt für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), öffentliche Bauten und Anlagen, Restaurants, Läden und Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach der VSS-Norm 40 281.

<sup>3</sup> Für reine Wohnbauten gelten bezüglich der zulässigen Ausnützung die Bestimmungen der Zone W2 und W3. Der Gemeinderat kann davon abweichen, wenn dadurch eine quartierverträgliche und gesamtheitlich bessere Lösung entsteht.

<sup>1</sup> Bebauungsformen in geschlossener Bauweise sind z. B. die Blockrandbebauungen entlang eines Strassengevierts, Reihenhäuser oder aneinandergebaute Doppel- und Einfamilienhäuser

<sup>4</sup> Zwischen reinen Gewerbegebäuden kann der allseitige Grenzabstand auf 4 m reduziert werden.

## **§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

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

<sup>3</sup> Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzurichten und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

## **§ 13 Spezialzone für Sportanlagen**

### *Spezialzone für Sportanlagen*

<sup>1</sup> In der Spezialzone für Sportanlagen sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig. Lage, Abmessungen und Erschließung der Bauten und Anlagen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im Einzelnen festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass einstweilen noch nicht benötigte Flächen uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können.

## **§ 14 Grünzone GR**

### *Grünzone GR*

<sup>1</sup> Die Grünzone GR dient der privaten gärtnerischen Nutzung und der Anlage von Biotopen.

<sup>2</sup> Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>3</sup> In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 15 Landwirtschaftszone

#### *Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III

### § 16 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### *Bauten in der Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassaden- und Gesamthöhen sowie Gebäudeängen 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.

## 3.3 Schutzzonen

### § 17 Naturschutzzone im Kulturland

#### *Naturschutzzone im Kulturland*

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> 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, Auforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

*Tabelle Naturschutzzone*

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungs-einschränkun-gen	Gebiete / Inventar Nr.
Naturschutzone Graströchni	NSG Gelb	Erhalt als Lebensraum für schützwürdige und geschützte Tiere und Pflanzen und als Rastplatz für Zugvögel	Pflege und Unterhalt richten sich nach dem Pflegeplan.	Graströchni / Inventar-Nr. Gr 1440
Extensive Wiese	EW hellgrün	Artenreiche (Heu-) Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, aufkommende Gehölze roden, jährlich 1-2 mal mähen und Schnittgut abführen bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.	Extensive Wiese / Inventar-Nr. EW 1441

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 18 Landschaftsschutzzone

*Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart und der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

<sup>2</sup> 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 länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermäßig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

## § 19 Naturschutzone Wald

### *Naturschutzone Wald*

- <sup>1</sup> Die Naturschutzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, sind durch den Revierförster vorgängig anzuseichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau).
- <sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortsheimische 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 Waldgesellschaften sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungs-einschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzone Wald (Hubel / Ghürst)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Be-wirtschaftung	N
Naturschutzone Stübis	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Waldreservat und Altholzinsel ge-mäss Vereinba-rung mit Kanton	N
Naturschutzone Am Schöftler	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraumes	Gemäss Vereinba-rung mit Kanton	N

## § 20 Gewässerraum

### *Gewässerraum*

- <sup>1</sup> Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
- <sup>2</sup> 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 Gewässer-schutzverordnung (GSchV).
- <sup>3</sup> Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind aus-schliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- <sup>4</sup> Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewäs-sern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen wer-den.

## § 21 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

### *Abstand für Bauten und Anlagen gegen- über Gewässern*

- <sup>1</sup> Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewäs-sern 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.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 22 Naturobjekte

##### Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Wenn es für den Strassenausbau oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäss § 112 BauG nachweislich notwendig ist, kann

- a) eine vollständige oder teilweise Beseitigung der Baumreihen BR 1489, BR 1490 und BR 1497 zugelassen werden;
- b) der Baum Hf 1492 ersetzt oder an einem anderen Standort gepflanzt werden.

<sup>3</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungseinschränkung
Baumreihen	Br Grüne Punktreihe	<ul style="list-style-type: none"><li>• Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li></ul>
Hecken mit Pufferstreifen	H	<ul style="list-style-type: none"><li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li><li>• Gliederung der Landschaft</li><li>• Trittstein, Vernetzungselement</li><li>• Windschutz</li><li>• Vielfältiger Übergangsreich Wald-Kulturland</li><li>• Artenreichtum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Struktur erhalten</li><li>• Periodisch zurückschneiden/verjüngen</li><li>• Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li><li>• Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite</li></ul>
Feld- und Einzelbäume	Hf Grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement</li><li>• Kulturrelikt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li><li>• Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li></ul>
Weiher	Te	<ul style="list-style-type: none"><li>• Laichgebiet, Brutbiotop</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li><li>• Verbuschung und Verlandung eindämmen</li></ul>
Ruderalstandort	Ru	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ruderalfläche mit Gehölzen, Stein-Kleinstrukturen und Kleinweiher als wertvoller Lebensraum für Insekten und Amphibien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li></ul>
Geschützter Waldrand	Gw	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vielfältiger Übergangsreich Wald – Kulturland</li><li>• Artenreichtum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</li><li>• Einen vorgelagerten Krautsaum von 2 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)</li><li>• Die Pflege und Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Bewirtschaftungsgrundsätzen im Sinne</li></ul>

			von Art. 20 des Waldgesetzes (WaG)
Grubenbiotop „Am Schöftler“	Gr 1442	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schutz, Erhaltung und Förderung von wertvollem Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Amphibien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäss Vereinbarung mit Kanton</li></ul>
Hochstamm-Obstbäume		<ul style="list-style-type: none"><li>• ökologisch hochwertiger Lebensraum</li><li>• landschaftsprägendes Element</li><li>• vielfältiger Übergangsreich Wald-Kulturland</li><li>• Artenreichtum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Bestand ist zu erhalten</li><li>• Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen (ab 4 Bäumen) von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.</li><li>• die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen bzw. beraten</li><li>• Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen</li><li>• Die Details sind nach Bedarf in einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 56 BNO zu definieren.</li></ul>

## § 23 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

### *Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzmfang.

<sup>2</sup> Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

<sup>3</sup> Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

<sup>4</sup> Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

<sup>5</sup> Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

<sup>7</sup> Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.

## § 24 Beiträge

### Beiträge

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Beiträge an die Kosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei Baudenkmälern von kommunaler Bedeutung leisten. Er erlässt dazu ein Reglement. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzugeben.

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

## § 25 Rekultivierungszone

### Rekultivierungszone

<sup>1</sup> Rekultivierungsgebiete, in denen eine überlagernde Nachnutzung als Naturschutzone ehemalige Kiesgrube «Am Schöftler» festgelegt ist, sind als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen herzurichten. Die Nutzung und Detailgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Naturschutzone und der im Rahmen der Baubewilligung festgelegten Rekultivierung und Endgestaltungsplan.

<sup>2</sup> Während der Rekultivierungsphase sind zur Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere, Pflanzen und Pflanzengesellschaften geeignete Ruderalstandorte und Feuchtstellen in angemessenem Umfang zu belassen bzw. zu schaffen.

## 3.7 Gefahren und Überflutungszonen

## § 26 Freihaltezone Hochwasser

### Freihaltezone Hochwasser

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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 Hochwassergefahrenzone

*Hochwassergefahrenzone*

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder waserdicht 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.

<sup>3</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> § 36c BauV bleibt anwendbar.

## 4 Baubegriffe und Messweisen

### 4.1 Arealüberbauungen

## § 28 Arealüberbauungen

*Zonenzulässigkeit, Arealgrösse*

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WA2, W3 und WA3 zulässig. Sie sind dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Grundstückfläche folgende Minimalwerte aufweist:

Zone W3 ; WA3 : 3000 m<sup>2</sup>  
Zone W2 ; WA2 : 2000 m<sup>2</sup>

Bestehende Bauten können miteinbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen entspricht und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.

*Zulässige Ausnützung*

<sup>2</sup> Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonen-gemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig.

In den Zonen W2, WA2, W3 und WA3 darf die Ausnützungsziffer um 20 % erhöht werden.

*Geschossigkeit / Fassaden- und Gesamthöhen*

<sup>3</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe in den Zonen W2 (ausgenommen W2 im Labi), WA2, W3 und WA3 gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

<sup>4</sup> In der Zone W2 und WA2 im Gebiet Labi darf zusätzlich auch die Gesamthöhe um 3.00 m erhöht werden.

<sup>5</sup> Wird in der Zone W2 und WA2 im Gebiet Labi zum zusätzlichen Vollgeschoss hinzu ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erstellt, ist die Überbauung bezüglich Fassaden- und Gesamthöhe zum Kulturland hin abzustufen (minus ein Geschoss). Gegenüber dem Kulturland ist ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten.

## 4.2 Nutzungsboni

### § 29 Nutzungsbonus

#### *Nutzungsbonus*

<sup>1</sup> Folgende Bauweisen werden mit einem Ausnützungsbonus gefördert:

<sup>2</sup> Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z. B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit erhöht werden. Von diesem Nutzungsbonus profitieren nur Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle.

<sup>3</sup> Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der anrechenbaren Geschoßflächen. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

## 4.3 Abstände

### § 30 Abstand gegenüber dem Kulturland

#### *Abstand gegenüber dem Kulturland*

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemäße kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand darf mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2.0 m reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG), soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

<sup>3</sup> Ist keine Parzellengrenze vorhanden beträgt der Abstand gegenüber Kulturland 2.0 m.

<sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von 2.0 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft bis auf 60 cm reduziert werden darf, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

### § 31 Grenz- und Gebäudeabstände

#### *Grenz- und Gebäudeabstände*

<sup>1</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

<sup>2</sup> Werden die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben, hat sich die neu erstellte Bauteilung in das Orts- und Quartierbild einzufügen.

<sup>3</sup> Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.

<sup>4</sup> Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemäße Überbauung eines Grundstückes unmöglich machen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Grenzabstand ist einzuhalten.

## § 32 Straßenabstände

### Strassenabstand Parkfelder

<sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Straßenabstand von 0.50 m.

### Strassenabstand Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Hecken

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von 2.0 m gilt bei Gemeinestrassen und Privatstrassen von 5.00 m und mehr Breite kein Straßenabstand. Beträgt die Breite dieser Strassen weniger als 5.00 m, haben auch Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen einen Abstand von 0.50 m einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg liegt. Für höhere Stützmauern gelten die Abstandsvorschriften von §§ 28 und 29 BauV sinngemäss und müssen um die Mehrhöhe von der Grenze zurückversetzt werden. Bei Hecken ist die Stockmitte so anzutragen, dass die Äste und Zweige nicht in die Fahrbahn, Geh- oder Radweg hineinreichen. Die Sichtzonen müssen eingehalten werden.

### Einfriedungen und Hecken

<sup>3</sup> Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. Aufweisen. Hecken dürfen nicht in den Straßenraum hinein reichen.

## § 33 Grenzabstand Einfriedungen und Hecken

### Grenzabstand Einfriedungen und Hecken

Einfriedungen und Hecken dürfen bis 2.00 m Höhe an die Grenze gestellt werden, höhere Einfriedungen und Hecken sind, um das Mehrmass der Höhe zurückzusetzen. Einfriedungen baulicher Art die höher sind als 2 m sind nur zugäsig, wenn sie sich gut in die Quartierumgebung einpassen.

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Technische Bauvorschriften

## § 34 Allgemeine Anforderungen

### Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## § 35 Energieeffizienz

### *Energieeffizienz*

<sup>1</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, kann der Gemeinderat die Prüfung eines Anschlusses namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verlangen.

## § 36 Ausrichtung der Wohnungen

### *Ausrichtung der Wohnungen*

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Be-sonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

<sup>2</sup> Bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

## § 37 Garten-, Terrassen- und Balkonflächen

### *Garten-, Terrassen- und Balkonflächen*

<sup>1</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>2</sup> Bei Umbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

## § 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

### *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

<sup>1</sup> Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen wird vom Gemeinderat erst nach erfolgter Baukontrolle freigegeben.

<sup>2</sup> 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 Wärmeeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.2 Ausstattung

## § 39 Spielgeräte, Kinderwagen

### *Spielgeräte, Kinderwagen*

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

## § 40 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen

### *Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen*

<sup>1</sup> Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindgerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustalten.

<sup>3</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

<sup>4</sup> Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen sind, sofern sinnvoll und technisch machbar, zu begrünen und zu beschatten.

## § 41 Öffentlich zugänglicher Raum

### Öffentlich zugänglicher Raum

- <sup>1</sup> Bei Gesamt- und Arealüberbauungen sind die öffentlich zugänglichen Räume zu definieren.
- <sup>2</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Straßen und Wege etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen.
- <sup>4</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
- <sup>5</sup> Fussgängerinnen und 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.
- <sup>6</sup> Velofahrerinnen und 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.
- <sup>7</sup> Es sind beschattete und durchgrünte Bereiche einzurichten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Sofern technisch machbar, sind an geeigneten Stellen Baumpflanzungen vorzusehen. Bei der Wahl der Gehölze sind standortgerechte, einheimische Arten zu bevorzugen.
- <sup>8</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

## § 42 Straßenraumgestaltung

### Strassenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Entlang von Gemeinde- und Privatstrassen sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m auf der gesamten Anstosslänge zulässig. Höhere bauliche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m sind auf maximal 1/3 der Anstosslänge zulässig. Natürliche Einfriedungen dürfen auf der gesamten Anstosslänge bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m realisiert werden.
- <sup>2</sup> Die Straßenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden.

## § 43 Besucherparkfelder

### Besucherparkfelder

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen verlangen, dass bei Mehrfamilienhäusern für Besucher bis zu 33% der Bewohner-Parkfelder erstellt werden. Das Ausmass der zusätzlichen Abweichung ist vom Gemeinderat fallweise festzulegen, wobei ein Gleichgewicht zwischen Parkfeldangebot und Parkfeldnachfrage gewahrt werden muss.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

#### § 44 Ortsbildschutz

##### *Ortsbildschutz*

<sup>1</sup> 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.

#### § 45 Freiraumentwicklung

##### *Freiraumentwicklung*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien:

1. Identität
2. Nutzungsvielfalt
3. Aktiverholung
4. Naturerfahrung und Landschaftserlebnis
5. Naturhaushalt
6. Lebensräume für Flora und Fauna
7. Standortqualität
8. Straßenraum und Fuss- und Radverkehr

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Materialangaben und -muster, Ansichten, Visualisierungen, Aufnahmepläne des Altbestandes, etc.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Gestaltungen eine Begutachtung durch eine ausgewiesene Fachperson 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.

#### § 46 Dachgestaltung

##### *Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Bei Neu- und Umbauten sind Flachdächer von Gebäuden grösser als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und/oder höher als 3 m, soweit sie nicht als begehbarer Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen, sofern keine Solaranlage installiert wird. Kombinationen von Begrünung und Solaranlagen sind zugelassen.

## § 47 Aussenraumgestaltung

### *Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch mit einem Umgebungsplan auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

<sup>4</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsplan sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten realisiert sein.

## 6.2 Umweltschutz

## § 48 Antennenanlagen

### *Antennenanlagen*

<sup>1</sup> Als Antennen im Sinne dieser Bestimmung gelten Mobilfunkantennen und Antennenanlagen mit ähnlichem Erscheinungsbild, die von allgemein zugänglichen Standorten aus optisch als solche wahrnehmbar sind.

<sup>2</sup> Antennen sind in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und Spezialzone für Sportanlagen SPZ; und in zweiter Priorität in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und WA3 zu erstellen.

<sup>3</sup> In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 2 möglich ist.

<sup>4</sup> In Wohnzonen sind Antennen zudem nur gestattet, wenn sie vorwiegend die Versorgung des Quartiers bezeichnen oder dem Empfang von Signalen dienen.

## § 49 Einwirkungen

### *Einwirkungen*

<sup>1</sup> Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

## **§ 50 Materialablagerungen**

### *Materialablagerungen*

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

## **§ 51 Gestaltung des Siedlungsrandes**

### *Gestaltung des Siedlungsrandes*

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsranden sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

<sup>3</sup> 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.

## **§ 52 Lichtemissionen**

### *Lichtemissionen*

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

<sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sowie Beleuchtungen in den Naturraum sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Weihnachtsbeleuchtung sind Aussenbeleuchtungen von (22.00) h bis (6.00) h auszuschalten.

<sup>4</sup> Davon ausgenommen sind Leuchtreklamen zur Eigenwerbung entlang der Hauptstrasse bzw. den Kantonstrassen.

## 7 Vollzug und Verfahren

### § 53 Zuständigkeit

*Zuständigkeit*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beziehen.

### § 54 Fachgutachten durch Fachberater

*Fachgutachten durch Fachberater*

<sup>1</sup> Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den überlagerten Zonen «Zentrumsbereich» und «Gebieten zur Verdichtung und Siedlungsneuerung» kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

### § 55 Gebühren

*Gebühren*

<sup>1</sup> Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement zur BNO der Gemeinde Holziken.

### § 56 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

*Vollzugsrichtlinien Naturschutz*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 57 Übergangsbestimmungen

*Übergangsbestimmungen*

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

*Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>2</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung vom 13. März 1998, die Änderungen vom 24. November 2014 sowie alle nachfolgenden Änderungen aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird der bisherige Bauzonen- und Kulturlandplan.

### § 58 Inkrafttreten

*Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3, A4), dem Bauzonen- und Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## Anhang

### A1 Objektliste Bauinventar gemäss § 23 BNO (Informationsinhalt)

«Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung», alternative Schutzkonzeption: Folgende im Bauinventar aufgeführten Gebäude werden in der BNO als Informationsinhalt für eine nachgeordnete Schutzabklärung aufgeführt.

Inv. Nr.	Objekt, Jahrgang	Strasse, Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bemerkung
HOL901	Gasthaus zum Bären, 17. / 18. Jahrhundert	Hauptstrasse 2	2	335	
HOL902	Steinspeicher, 18. Jh.	Bändli	35	147	
HOL903	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil (1808)	Bergstrasse 2	34	151	
HOL904	Wohnhaus mit angebauter Scheune	Bändli 4	43, 44	398	
HOL905	Wohnhaus 1830/31	Matte 8	58	356	
HOL906	Stallscheune (1904)	Matten 1	67	357	
HOL907	Stallscheune (1905)	Matten 8	60	356	
HOL908	Dreschtenne (1871)	Matten 1	62	357	
HOL909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, 18. Jh.	Bändlistrasse 9	38	404	
HOL A	Schulhaus (1866-69/1911)	Hauptstrasse 26	21	165	Ergänzung Gemeinde: Für Identität und für das Ortsbild wichtiges Gebäude
HOL B	Bäuerlicher Vielzweckbau, Restaurant "Central" (1860)	Hauptstrasse 24	14	166	Ergänzung Gemeinde: Für die Identität und das Ortsbild wichtiges Gebäude

### A2 Verzeichnis der Schutzzonen gemäss § 17 :

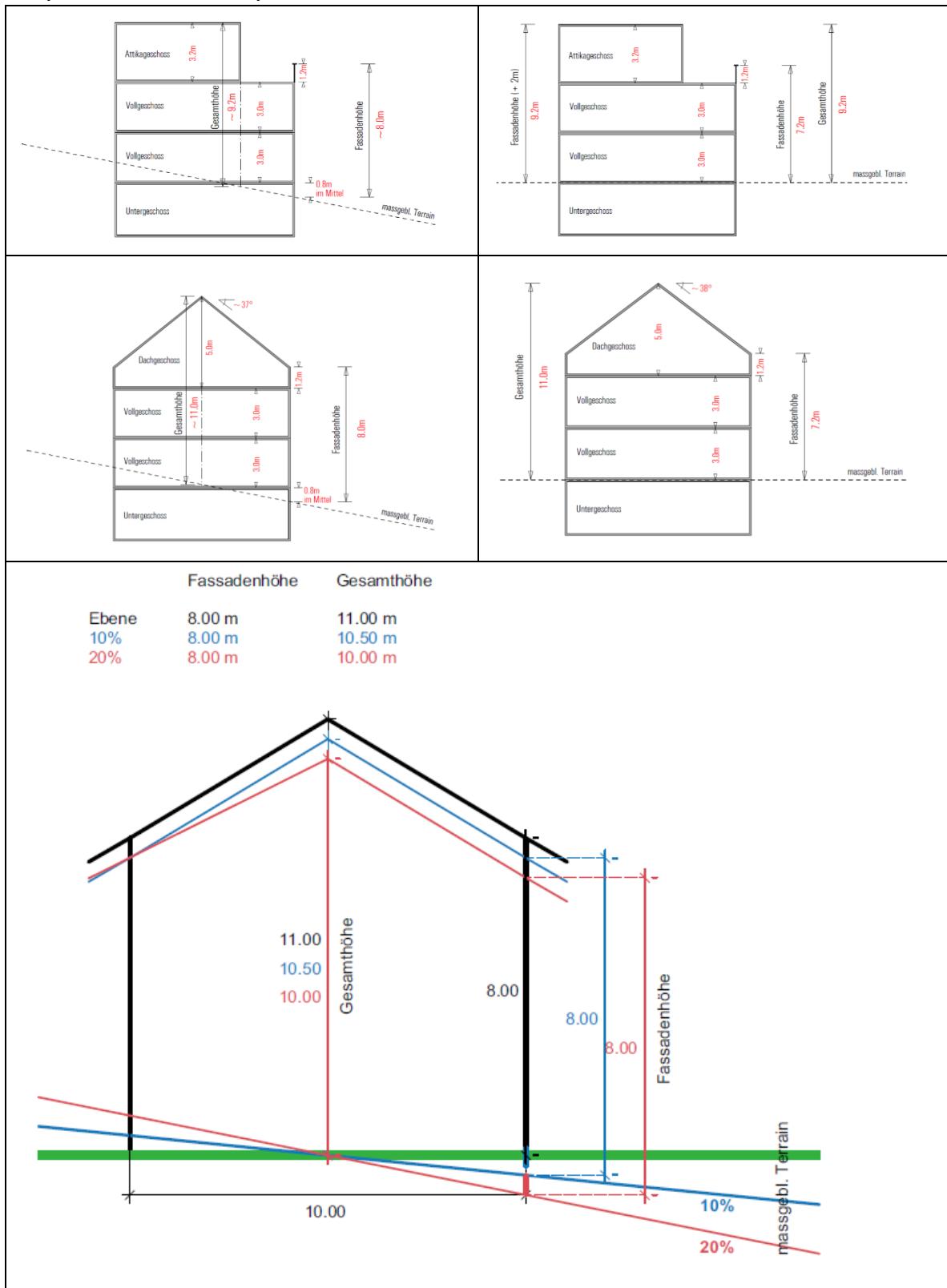
Schutzzonen (vergl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)		
Extensive Wiese, Magerwiese (Ew)	1441	Gaströchni, Trockene Magerwiese
Naturschutzgebiet Graströchni	1440	Egli, Graströchni Grubenbiotop

**A3 Verzeichnis der Naturobjekte gemäss:§ 22**

<b>Zone / Objekte</b>	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung Gebiet / Objekt</b>
Naturobjekte:		
Baumreihe (Br) (vergl. § 22 )	1412	Bändli, Obstbaum-Reihe
	1424	Bifang Nord / Reithalle, Baumreihe
	1426	Obermatte/ Reithalle
	1459	Schulhaus Hueb, Platane ( <i>Platanus acrifolia</i> )
	1485	Zweigstrasse, 5 Eichen
	1489	Dorfstrasse, Amber-Baum ( <i>Liquidambar styraciflua</i> )
	1490	Dorfstrasse, Kugel-Spitzahorn ( <i>Acer platanoides 'Globosum'</i> )
	1497	Neuüberbauung Dorfrand West, Felsenbirne, Linde, Amberbaum
Feld-, Einzelbaum (Hf) (vergl. § 22	1492	Dorfeingang West, Linde
Hecke (H) (vergl. § 22 )	1393	Obermatte / ARA, Ufergehölz
	1394	Obermatte, Ufergehölz
	1396	Obermatte, Ufergehölz
	1398	Bändli /Guggerhubel
	1399	Bändli / Guggerhubel
	1400	Guggerhubel
	1414	Innerer Berg
	1417	Bifang, Ufergehölz
	1419	Bifang/ Bändli, Ufergehölz
	1420	Bändli, Ufergehölz
	1421	Obermatte, Ufergehölz
	1422	Obermatte/ Bifang Nord, Ufergehölz
	1425	Reithalle
	1427	Zelgli / Neumatt, Ufergehölz
	1430	i de Matte, Ufergehölz
	1435	Zelgli, Ufergehölz
	1436	Zelgli/ Dorfeingang West, Ufergehölz
	1443	Alpacher, Hecke im Siedlungsgebiet
	1505	am Schöftler, Hecke ehem. Kiesgrube
Grubenbiotop (Gr)	1442	Am Schöftler, Kiesgrubenbiotop

Ruderalstandort (Ru)	1431	Neumatt, Ruderalfläche mit Sträuchern und Kleinweiichern
Weiher, Teich, See (Te)	1392	Wald Bachtale/ ARA, Wald-Weiher
	1520	Harderböde

**A4 Berechnung der neuen Höhenmasse und Reduktionsfaktoren gemäss § 9  
(Informationsinhalt):**



## 9 Stichwortverzeichnis

Abstand gegenüber dem Kulturland .....	17
Abstände .....	17
Allgemeine Anforderungen .....	18
Arealüberbauung .....	16
Ausrichtung der Wohnungen .....	19
Ausstattung .....	19
Baubegriffe und Messweisen .....	16
Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung .....	14
Bauten in der Landwirtschaftszone .....	10
Bauzonen .....	7
Bauzonen .....	7
Beirat .....	5
Beiträge .....	15
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	19
Dachgestaltung .....	21
Denkmalpflege .....	21
Einfriedungen und Hecken .....	18
Einwirkungen .....	22
Energieeffizienz .....	19
Erschliessungs und Gestaltungspläne .....	5
Fachgutachten durch Fachberater .....	24
Freihaltegebiet Hochwasser .....	15
Gebühren .....	24
Gefahren und Überflutungszonen .....	15
Geltungsbereich .....	4
Generationengerechtes Wohnungsangebot .....	5
Gestaltung des Sied-lungsrandes .....	23
Gewässerraum .....	12
Grenzabstand Einfriedungen und Hecken .....	18
Grünzone .....	9
Hochwassergefahrenzone .....	16
Landschaftsschutzzone .....	11
Landwirtschaftszone .....	10
Landwirtschaftszone .....	10
Lichtimmissionen .....	23
Materialabbau- und Rekultivierungszone .....	15
Naturobjekte .....	13
Naturschutzzone .....	10
Naturschutzzone Wald .....	12
Nebenräume .....	19
Nutzungsboni .....	17
Nutzungsbonus .....	17
öffentlich zugänglicher Raum .....	20
Ortsbild .....	21
Parkfelder .....	19
Schutzobjekte .....	13
Schutzzonen .....	10
Sondernutzungsplanpflicht .....	5
Spezialzone für Sprottanlagen .....	9
Spielgeräte, Kinderwagen r .....	19
Strassenabstand Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Hecken .....	18
Strassenabstand Parkfelder .....	18
Technische Bauvorschriften .....	18
Übergangsbestimmungen .....	24
Übergeordnetes Recht .....	4
Überlagerte Schutzzonen .....	11
Umgebungsgestaltung .....	22
Umweltschutz .....	22
Ungleiche Verteilung der Grenzabstände .....	17
Weitere PlanungsinstrumenteREK, Masterplan, Inventare .....	6
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....	15
Wohn- und Arbeitszonen .....	8
Wohnzonen .....	8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	9

*Zuständigkeit im Verfahren* ..... 24