

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Gesamtrevision BNO

Ersetzt die Bau- und Nutzungsordnung vom 2. Mai 2007

Mitwirkungsbericht vom

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Übergeordnetes Recht	6
2	Raumplanung	6
2.1	Planungsgrundsätze	6
§ 3	Bauzonen- und Kulturlandplan	6
2.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne	6
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	6
§ 5	Gestaltungsplangebiet «Horner»	7
§ 6	Gestaltungsplangebiet «Trottenhof»	7
2.3	Weitere Planungsinstrumente	8
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	8
3	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
§ 8	Bauzonen	9
§ 9	Dorfzone	10
§ 10	Wohnzone W2	11
§ 11	Wohn- und Arbeitszone WA2	11
§ 12	Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner	12
§ 13	Arbeitszone	12
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
3.2	Landwirtschaftszonen	13
§ 15	Landwirtschaftszone	13
§ 16	Bauten in der Landwirtschaftszone	13
§ 17	Speziallandwirtschaftszone Bühl	14
§ 18	Speziallandwirtschaftszone Brunnmatt	14
3.3	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
§ 19	Rekultivierungszonen	15
3.4	Schutzzonen	15
§ 20	Naturschutzzone im Kulturland	15

3.5	Überlagerte Schutzzonen	16
§ 21	Landschaftsschutzzone	16
§ 22	Naturschutzzone Wald	16
§ 23	Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)	17
§ 24	Grund- und Quellwasserschutzzonen	18
3.6	Schutzobjekte	19
§ 25	Naturobjekte	19
§ 26	Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten	19
§ 27	Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	20
§ 28	Kulturobjekte	21
§ 29	Widerherstellungspflicht	21
3.7	Gefahren- und Überflutungszonen	21
§ 30	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	21
§ 31	Hochwassergefährdetes Gebiet	22
4	Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern	23
4.1	Nutzungsziffern	23
§ 32	Ausnutzungsziffer	23
§ 33	Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten	23
§ 34	Ausnutzungsbonus	23
4.2	Abstände	23
§ 35	Strassenabstand bei Gemeindestrassen	23
§ 36	Strassenabstand	24
§ 37	Abstand gegenüber dem Kulturland	24
§ 38	Abgrabungen beim Gebäude	24
4.3	Arealüberbauung	24
§ 39	Arealüberbauung	24
4.4	Störmass von Betrieben	26
§ 40	Nicht, mässig, stark störende Betriebe	26
§ 41	Nettoladenfläche	26
5	Bauvorschriften	27
5.1	Baureife und Erschliessung	27
§ 42	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	27
§ 43	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	27

5.2	Technische Bauvorschriften	28
§ 44	Allgemeine Anforderungen	28
§ 45	Energieeffizienz	28
5.3	Wohnhygiene	28
§ 46	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Ausrichtung der Wohnungen	28
§ 47	Geländer, Brüstungen und Handläufe	29
§ 48	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	29
5.4	Ausstattung	30
§ 49	Autoabstellplätze	30
§ 50	Garagenvorplätze	30
§ 51	Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	30
§ 52	Begrünung Strassenräume	31
§ 53	Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	31
§ 54	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	31
§ 55	Gestaltung öffentlicher Raum	31
6	Schutzvorschriften	32
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	32
§ 56	Allgemeine Anforderungen	32
§ 57	Umgebungsgestaltung	33
§ 58	Dachgestaltung	33
6.2	Umweltschutz	34
§ 59	Einwirkungen	34
§ 60	Materialablagerungen	34
§ 61	Siedlungsränder	34
§ 62	Lichtemissionen	35
§ 63	Vogelschutz	35
§ 64	Mobilfunkantennen	35
7	Vollzug und Verfahren	36
7.1	Zuständigkeit	36
§ 65	Zuständigkeit	36
7.2	Gebühren	36
§ 66	Gebührenreglement	36

7.3	Vollzugsrichtlinien	36
§ 67	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	36

8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	37
----------	---	-----------

8.1	Übergangsbestimmung	37
§ 68	Übergangsbestimmung	37
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	37
§ 69	Aufhebung bisherigen Rechts	37

Anhang:

Anhang 1:	Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)	39
Anhang 2:	Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)	41
Anhang 3:	Schemaskizzen (Informationsinhalt) (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 8)	42

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

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

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

- 1 Der Bauzonen-/Kulturlandplan zeigt das Baugebiet und das Kulturland, deren Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

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

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technische Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes in der jeweils neusten Version; BVU/ARE, Aarau 2012

§ 5

Gestaltungsplangebiet
«Horner»

¹ Für das Gestaltungsgebiet Horner gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.
- Für die Neubauten, inklusive des zugehörigen Aussenraumes und der Erschliessung, ist ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kommunalen Fachstellen und des Gemeinderates so zu entwickeln, dass eine Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist ein wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes.
- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelausbauweise.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.

² Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

³ Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Richtprojektes sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.

§ 6

Gestaltungsplangebiet
«Trottenhof»

¹ Für das Gestaltungsgebiet Trottenhof gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gemeinsame Erschliessung des gesamten Gebietes über eine Zufahrt sowie gemeinsame unterirdische Parkierung für die Bewohner.
- Die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit einer überwiegend begrüneten Umgebung und einer charakteristischen Strassenraumgestaltung längs der Hauptstrasse.
- Die Gebäudeabmessungen müssen sich nach dem benachbarten Mehrfamilienhaus, resp. nach den benachbarten Bauernhäusern auf den Parzellen 204, 176 und 188 richten.
- Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.5.

- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise.
 - Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.
- ² Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben eingehalten werden und die Baueingabe auf einem Überbauungskonzept beruht, welches für das ganze Gebiet gilt und das Überbauungskonzept in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren in angemessener Qualität und Tiefe unter Einbezug des Gemeinderates entwickelt wurde und eine Gesamtwirkung beinhaltet.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Weitere
Planungsinstrumente

- ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- ² Das Leitbild räumliche Entwicklung zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf.
- ³ Der behördenverbindliche Gesamtplan Verkehr dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.
- 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

§ 8

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Nutzungsziffer ²	Grenzabstände ³		Gebäuelänge	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Empfindlichkeitsstufe ⁴	Zonenvorschriften
			gross	klein					
Dorfzone	D	-	-	4m	§ 9			III	§ 9
Wohnzone	W2	0.45	8m	4m	25m	7.5m	11m	II	§ 10
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.6	6m	4m	-	9m	11.5m	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.6 minimale AZ 0.9 Richtwert max. AZ	-	5m	-	11m	14.5m	III	§ 12
Arbeitszone	A1	-	-	§ 13	-	§ 13	§ 13	IV	§ 13
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	-	-	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	III	§ 14

² Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse handelt.
- Für Gebäude mit Attikageschoss⁵ gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist.

² Neu Definition Nutzungsziffer

³ Definition Grenzabstände siehe § 17 ABauV. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade von bewohnten Bauten wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) bestimmt.

⁴ Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

⁵ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

- Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.
 - Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für das Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.
- 3 Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
- 4 In der Dorfzone, in den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Arbeitszone dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.

§ 9

Dorfzone

- 1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des wertvollen Ortskerns. Dieser wird durch viele gut erhaltene Bauernhäuser geprägt.
- 2 Bauten, Umbauten, Umgebungsgestaltung und Reklamen haben sich insbesondere in Bezug auf Gebäude- und Dachform, Stellung, Art und Bepflanzung der Umgebungsgestaltung sowie Material- und Farbwahl dem bestehenden Dorfbild anzupassen.
- 3 Die Dorfzone ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 4 Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.

Abbrüche

- 5 Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist.

Neubauten

- 6 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Nachbarbauten, mit denen die Neubauten ein gutes Gesamtbild ergeben müssen.

Fassaden- und Dachgestaltung

- 7 Fassaden und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien.

Solaranlagen

- 8 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft und in die Fassaden einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft sowie der Fassaden ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle

Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.

Aussenantennen,
Parabolspiegel

⁹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Eingliederung und Gestaltung gestattet.

¹⁰ Als Bedachungsmaterial sind für Hauptgebäude Ziegel zu verwenden.

¹¹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

Generationengerechtes
Wohnungsangebot

¹² Bei Bauvorhaben mit 10 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 Wohnungsmix und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

Beratung

¹³ Bauvorhaben, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind im Stadium der Projektidee oder Vorprojekt dem Gemeinderat anzuzeigen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht Stellungnahmen von Fachpersonen bei. Die anfallenden Kosten dieser Beratung teilen sich der Bauherr und Gemeinderat zu gleichen Teilen.

§ 10

Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

§ 11

Wohn- und Arbeitszone
WA2

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA2 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

³ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden.

§ 12

Wohn- und Arbeitszone
WA3 Horner

¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden.

§ 13

Arbeitszone

¹ In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störend, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes sowie der Strassen- und Parkierungsverhältnisse die Baumasse.

⁴ Der Grenzabstand beträgt 4 m. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen muss der Grenzabstand mindestens folgende Masse aufweisen:

- für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe: 5 m
- für 1 m Mehrhöhe: 1 m Mehrabstand

⁵ Neue Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann bei Baueingaben verlangen, dass Optimierungen zugunsten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vorgenommen werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig ist.

⁶ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Fünfzehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche, insbesondere längs der Strassen sowie beim Eingangsbereich zum Gewerbe sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. An die Grünfläche angerechnet wird die Baumkrone. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.

⁷ Die Gebäude am Bauzonenrand gegen die Bahnlinie sowie Abstellplätze und Ablagerungen sind mit Hecken und Bäumen zweckmässig abzuschirmen.

⁸ Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Laden. Für Autogaragen und dergleichen im Maximum 500 m², inklusive Ausstellungsflächen.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Die Zone OeBA-Bahnhof dient ausschliesslich der Erstellung und dem Betrieb von Park- und Halteplätzen für den MIV im Sinne eines Park & Rails.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

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

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone LW 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

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

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat

unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 17

Speziallandwirtschaftszone
Bühl

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SLW Bühl ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.

² In der Speziallandwirtschaftszone Bühl sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich solche, welche der Testbetrieb für die Herstellung von Futtermittel und für Versuchstätigkeiten benötigt.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 16 dieser Bau- und Nutzungsordnung.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 18

Speziallandwirtschaftszone
Brunnmatt

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SLW Brunnmatt dient dazu, in der ehemaligen Grastrocknungsanlage Brunnmatt einen Agrarmarkt einzurichten. Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.

² Zusätzlich zu den Nutzungen gemäss § 15 sind ein Verkaufsraum, ein Büro mit zugehörigen Nebenräumen für die Betriebsleitung, Lager und Kühlräume für landwirtschaftliche Produkte, Geräte, Maschinen, Gebindelager und Umladeräume der Produktionsgemeinschaft zulässig.

³ Die bestehenden Gebäudevolumen dürfen nicht erweitert werden.

⁴ Die Erschliessung (inkl. Umland und Abstellplätzen) ab der Kantonsstrasse K390 muss innerhalb der landwirtschaftlichen Spezialzone Brunnmatt erfolgen

⁵ Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone ist eine standortheimische Hecke mit Sträuchern und Bäumen vorzusehen.

⁶ In den Baugesuchen ist nebst den Bauten und Anlagen auch die Umgebungsgestaltung über die ganze Zone auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 19

Rekultivierungszonen

¹ Die Rekultivierung für das Gebiet Rebhübel und Steinhof richtet sich nach der Rekultivierungsplanung.⁶

3.4 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzone im
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen NSZ 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 und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

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

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem

⁶ Auffüllbewilligung 22. August 2017 Kanton Aargau, Zustimmung Baugesuch Kanton Aargau 03.10.2017

Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Folgende Naturschutzzone werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerstandort «Niederländer»	M	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Der Unterhalt soll sich auf einen jährlichen einmaligen, späten Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) beschränken. Die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes sind vorbehalten.

3.5 Überlagerte Schutzzone

§ 21

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach der Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ 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 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.

§ 22

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald W 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 sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (A-WaV)).

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Amphibienlaichgebiet F01	Erhaltung von gut besonnten Kleingewässern und Kleinstrukturen als Lebensraum für Pionieramphibien.	Periodische Pflege der Gewässer und ihrer Umgebung, so dass eine lichte Bestockung bestehen bleibt und die Verlandung der Weiher gebremst wird. Aufschichtung des anfallenden Materials auf einzelne Haufen durchsetzt mit Ästen. Nachverdichtung der Gewässer bei permanentem Trockenfallen.	F01

§ 23

Gewässerraumzone
(Überlagerte Zone)

¹ Als Gewässerraum wird gemäss § 127 Abs. 1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum⁷ ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die

⁷ Gewässerraum vgl. § 127 BauG

Bewirtschaftung⁸ nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt⁹. Innerhalb des Gewässerraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Breite des Gewässerraums wird bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite grösser 2 m im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan festgelegt.

⁴ Bei den anderen Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb Bauzonen 6 m. Der Uferstreifen wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan bezeichnet.

⁶ Für die stehenden Gewässer und Gewässer im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.

§ 24

Grund- und
Quellwasserschutzzonen

¹ Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellen- und Grundwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Plan eingetragen. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen¹⁰ festgelegt.

⁸ Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

⁹ Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG

¹⁰ Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bühl, verfügt am 08. Mai 2012

Schutzzonenreglement für die Quellfassung Tieffurt der Gemeinde Dottikon, verfügt am 12. Oktober 1999 (ragt in das Gemeindegebiet Henschiken), Grundwasserfassung Brunnmatten & Grundacker Konzession läuft 2022 aus

3.6 Schutzobjekte

§ 25

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Bauzonen-/Kulturlandplan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	H	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden / verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Geschützter Waldrand	WR01, WR02		Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume, Baumreihen	B	Siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiherr	G		Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Nutzung und Pflege gemäss Vertrag der Gemeinde mit dem Fischereiverein Lenzburg 

§ 26

Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

¹ Der Gemeinderat entscheidet von Amts wegen oder auf Ersuchen der Eigentümer, ob ein Hochstamm-Obstgarten, der in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten und im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

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

³ Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Landschaftskommission oder eine ausgewiesene Fachperson zur Stellungnahme auf.

⁴ 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 entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁵ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

⁶ Die vom Gemeinderat unter Schutz gestellten Hochstamm-Obstgärten von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt und in der separaten Beilage 1 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten im Bauzonen- und Kulturlandplan zu vermerken.

§ 27

Bauten und Objekte
mit Substanz- und
Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan pink bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die Gebäude dürfen aus- und umgebaut werden und es sind Anbauten sowie die Errichtung zusätzlicher Kellerräume möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

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

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

- Beratung
- 4 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.
- 5 Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde die entsprechenden kantonalen Amtsstellen und/oder ausgewiesene Fachpersonen bei und gewährleistet die Mitwirkung der Bauherrschaft. Bauvorhaben sind im Stadium der Projektidee anzuzeigen.

§ 28

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

§ 29

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

3.7 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 30

- Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland
- 1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugebiet nachzuweisen, dass
- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
 - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.
- 2 Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.
- 3 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 31

Hochwassergefährdetes
Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Nutzungsziffern

§ 32

Ausnutzungsziffer

¹ An die Ausnutzungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.

§ 33

Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten

¹ Zur Förderung des energiesparenden Bauens können von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche 10 m² in Abzug gebracht werden.

§ 34

Ausnutzungsbonus

¹ Die Hälfte der Bruttogeschossflächen von altersgerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern kann von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden. Es gelten die Anforderungen für behindertengerechtes Bauen im Sinne von § 37 BauV.

4.2 Abstände

§ 35

Strassenabstand bei Gemeindestrassen

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

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Erfordern die Geländeverhältnisse Stützmauern über 1.8 m Höhe, müssen diese zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe gegenüber Gemeindestrassen zurückversetzt werden.

⁴ Im Übrigen gilt für Arealüberbauungen § 39 BauV.

4.4 Störmass von Betrieben

§ 40

Nicht, mässig, stark
störende Betriebe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 41

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche»¹²

¹² Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281).

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung¹³

§ 42

Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen

- ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.
- ² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.
- ³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

§ 43

Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen

- ¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen, nötigenfalls abzusperren und zu signalisieren.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen
- ³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.
- ⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm- und Staubbekämpfung bei Baustellen erlassen.

¹³ Weitere Festsetzungen finden sich in folgenden Reglementen:
Strassenreglement Hendschiken (Entwurf für Gemeindeversammlung 2005)
Wasserreglement Hendschiken (Entwurf für Gemeindeversammlung 2005)
Abwasserreglement Hendschiken (Entwurf für Gemeindeversammlung 2005)

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 44

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 45

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

§ 46

Raummasse,
Fenstergrösse,
Nebenträume, Ausrichtung
der Wohnungen

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹⁴

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich

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

³ Für Umbauten gelten ebenfalls die in Abs. 1 festgelegten Masse. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat jedoch Ausnahmen bewilligen.

⁴ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

§ 47

Geländer, Brüstungen und Handläufe

¹ Für die Bemessung und Ausführung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA-Norm 358 verbindlich¹⁵.

§ 48

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.

¹⁴ Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

¹⁵ Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch die SUVA-Vorschriften zu beachten.

5.4 Ausstattung

§ 49

Autoabstellplätze¹⁶

- 1 Parkieranlagen sollen zusammengefasst sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.
- 2 Abstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Hecken, Sträuchern, Bäumen).
- 3 Der Gemeinderat kann bei Mehrfamilienhäusern verlangen, dass die Abstellplätze (exklusive Besucher- und Kundenparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

§ 50

Garagenvorplätze

- 1 Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen muss der Garagenvorplatz vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.
- 2 Garagenvorplätze, Parkplätze und Zufahrten sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

§ 51

Ein- und Ausfahrten,
Zufahrten¹⁷

- 1 Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf Gemeinde- und Privatstrassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.
- 2 Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 5% Neigung gegenüber dem bestehenden Strassengefälle aufweisen. Für die Neigung von gedeckten Rampen gilt die Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie.

¹⁶ Die Autoabstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 ff. BauG, §§ 25+26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Plätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

Für Einfamilienhäuser gilt: 1 P pro 80 m² BGF, min. 2 P pro Haus, Garagenvorplatz kann angerechnet werden, keine zusätzlichen P für Besucher.

¹⁷ Für die Gestaltung von Grundstückzufahrten gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 050 «Grundstückzufahrten» vom Mai 1993.

§ 52

Begrünung Strassenräume

- 1 Die Strassenräume sollen mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.
- 2 Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.
- 3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.
- 4 Die Baumkrone wird an die Grünfläche angerechnet.

§ 53

Spielgeräte, Kinderwagen,
Mobilitätshilfen

- 1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 54

Spiel-, Aufenthalts- und
Erholungsflächen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Erholungsanlagen 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 auszugestalten.
- 3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 55

Gestaltung öffentlicher
Raum

- 1 Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 56

Allgemeine
Anforderungen¹⁸

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien und bei Bedarf unter Einbezug von Fachgutachten:

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum
- b) Proportionen und Dimensionen der Baukuben
- c) Form, Staffelung und Gliederung der Bauten
- d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- f) Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung

² 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 Aussenraumes, 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;

¹⁸ § 42 BauG, Einordnung von Bauten:

1. Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
2. Bauten Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts- Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

- e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 57

Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
- 2 Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen nur mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden. Sie sind zu bepflanzen und um das dazu notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen. Wo möglich, sind anstelle von Stützmauern mit einheimischen, standortgerechten Wildpflanzen bepflanzte Böschungen zu erstellen.
- 3 Die Umgebungsarbeiten inklusive Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

§ 58

Dachgestaltung¹⁹

- 1 Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt.
- 2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.
- 3 Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen
 - Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
 - Dacheinschnitte dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge
 - Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

¹⁹ Für Dachgeschosse und Dachdurchbrüche gilt § 24 BauV.

6.2 Umweltschutz

§ 59

Einwirkungen

- ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
- ³ Es sind alle 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.

§ 60

Materialablagerungen

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

§ 61

Siedlungsränder

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zusätzlich zu den Vorschriften von § 62 Abs. 2 ab 10 m Länge und 1.5 m Höhe zu gliedern.
- ⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 62

Lichtemissionen

¹ Aussenbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

² Die in Abs. 1 festgelegten Vorschriften gelten auch für neue Leuchtreklamen. Ausgenommen ist das Gebiet Horner.

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

§ 63

Vogelschutz

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

§ 64

Mobilfunkantennen

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

² Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.

³ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen

- in erster Priorität in der Arbeitszone
- in zweiter Priorität im übrigen Wohngebiet

erstellt werden. Im übrigen Wohngebiet kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in der Arbeitszone nicht möglich ist. Zudem kann im übrigen Wohngebiet eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieses Gebietes bezweckt.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 65

Zuständigkeit

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

² Zur fachlichen Beratung bezüglich des Naturschutzes und zur Aufsicht der Schutzzonen und -objekte setzt der Gemeinderat eine Landschaftskommission ein. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommission werden in einem Pflichtenheft festgehalten.

7.2 Gebühren

§ 66

Gebührenreglement

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 67

Vollzugsrichtlinien
Naturschutz

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien für die Pflege, den Unterhalt und die Entwicklung der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

8.1 Übergangsbestimmung

§ 68

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 69

Aufhebung bisherigen Rechts

³ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 22. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;
- b) der Kulturlandplan vom 22. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit den seitherigen Änderungen;
- c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 22. Juni 2006, genehmigt am 2. Mai 2007 mit der seitherigen Änderung.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

am xx.xx.20xx

vom Regierungsrat genehmigt

am

Anhang:

Anhang 1: Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)

Anhang 2: Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Naturschutz (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2020)

Anhang 3: Schemaskizzen (Informationsinhalt)
(Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 8)

Anhang 1 Verzeichnis der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Inventar Nr. gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2020)

Inventar Nr.	Objekt	Zone	Schutz	Vers. Nr.	Parz. Nr.
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)					
DSI-HEK 001	Strohdachhaus	LW	Kant. Denkmalschutz	105	371
Kommunale Schutzobjekte gemäss § 27					
Schmittengässli					
HEK902	Wohnhaus mit angebauter Scheune	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	10/11	938
HEK903	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	14/15	937
HEK904	Wohnhaus	D	Substanzschutz	19	935
	Scheune zu Objekt HEK904	D	Volumenschutz	20/21	935
HEK905	Alte Schmitte	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	23/24	64
Dintikerstrasse					
HEK906	Kleinbauernhaus	D	Substanzschutz	34	83
HEK908	Wohnhaus	D	Substanzschutz	59	157
HEK920	Transformatorstation	D	Substanzschutz	143	73
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	58	75
	Bauernhaus	D	Volumenschutz	53	167
	Bauernhaus	D	Volumenschutz	36	137
Dottikerstrasse					
HEK901	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	8/9	939
HEK909	Steinspeicher	D	Substanzschutz	61	925
	Bauernhaus	D	Volumenschutz	29/30	63/62
Hauptstrasse					
HEK910	Wohnhaus	D	Substanzschutz	83	908
HEK911	Wohnhaus	D	Substanzschutz	77	189
HEK912	Bauernhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	88	204
HEK924	Bauernhaus	D	Substanzschutz	82	909
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	198	912
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	67	195
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	122	924
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	63	198
Am Bach					
HEK907	Bauernhaus Scheune	LW	Substanzschutz für Wohnteil; Volumenschutz für Scheune	50/51	152
Eichhofstrasse					
HEK918	Bauernhaus (Armenhaus)	LW	Substanzschutz für Wohnteil	1	1134
Industriestrasse					
HEK921	Bahnhof	WA3	Substanzschutz	116	1351
Othmarsingerstrasse					
HEK914	Wohnhaus	D	Substanzschutz für Wohnteil	85	907
Schwaresterstrasse					
HEK925	Bäuerlicher Vielzweckbau	D	Substanzschutz	98	181
Ballyweg					
	Bauernhaus	W2	Volumenschutz	7	1001
Schulweg					
	Wohnhaus	D	Volumenschutz	62	199

Kulturobjekte gemäss § 28					
Grenzsteine					
HEK922A	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Dottikon östl. Eichhof				
HEK922B	Grenzstein (19. Jh.) Gemeindegrenze zu Dottikon, Äschenried				
HEK922C	Grenzstein (1596?) Gemeindegrenze zu Dottikon, östli. Seckmatten				1338
HEK922D	Grenzstein (16./17. Jh.?) Gemeindegrenze zu Villmergen, südl. Leistnagel				

Anhang 2 Verzeichnis der Objekte unter kommunalem Landschaftsschutz
 (Inventar Nr. gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte 2021)

Inventar Nr.	Objekt	Koordinaten	Parz. Nr.
Magerwiesen § 20 BNO (Beschlussinhalt)			
M01	Magerwiese & Hecke	2657578 / 1249433	1303
Hecken § 25 BNO (Beschlussinhalt)			
H01	Hecke am Krebsbach	2658820 / 1248362	113, 118
H02	Hecke, Einzelbäume und Sträucher	2658728 / 1248113	425
H03	Hecke mit Einzelbäumen	2658822 / 1247643	402, 403, 408, 412
H04	Hecke	2658655 / 1247663	386
H05	Hecke, mehrere Einzelbäume	2658335 / 1247710	377, 1132
H06	Hecke	2658939 / 1249252	964
H09	Hecke	2659541 / 1248638	952
H10	Hecke	2659646 / 1248322	1162
Einzelbäume § 25 BNO (Beschlussinhalt)			
B08	Einzelbaum auf dem Schulhausplatz	2658776 / 1248630	185
B29	Einzelbäume in Heckenform	2659646 / 1249248	753
Weiher § 25 BNO (Beschlussinhalt)			
G03	Mertelacherweiher (Führwehrweiher) inkl. Hecke	2658726 / 1248356	150

Anhang 3 Schemaskizzen (Informationsinhalt) (Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BNO § 8)

Referenzbeispiel Wohn- und Arbeitszone 2

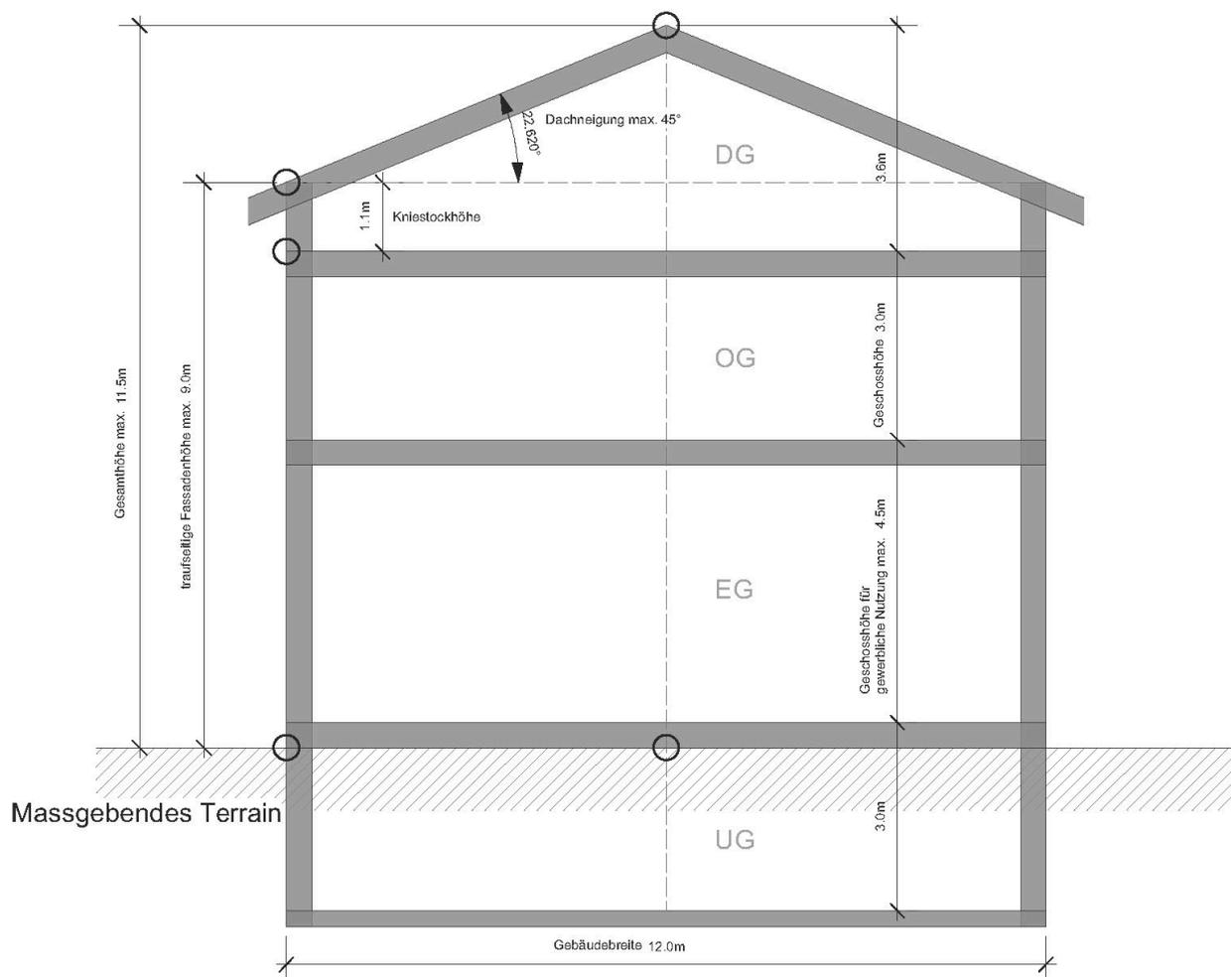
Schemaskizze Gebäudeprofil

Gesamthöhe maximal 11.5m

Fassadenhöhe maximal 9.5m

Dachneigung maximal 45°

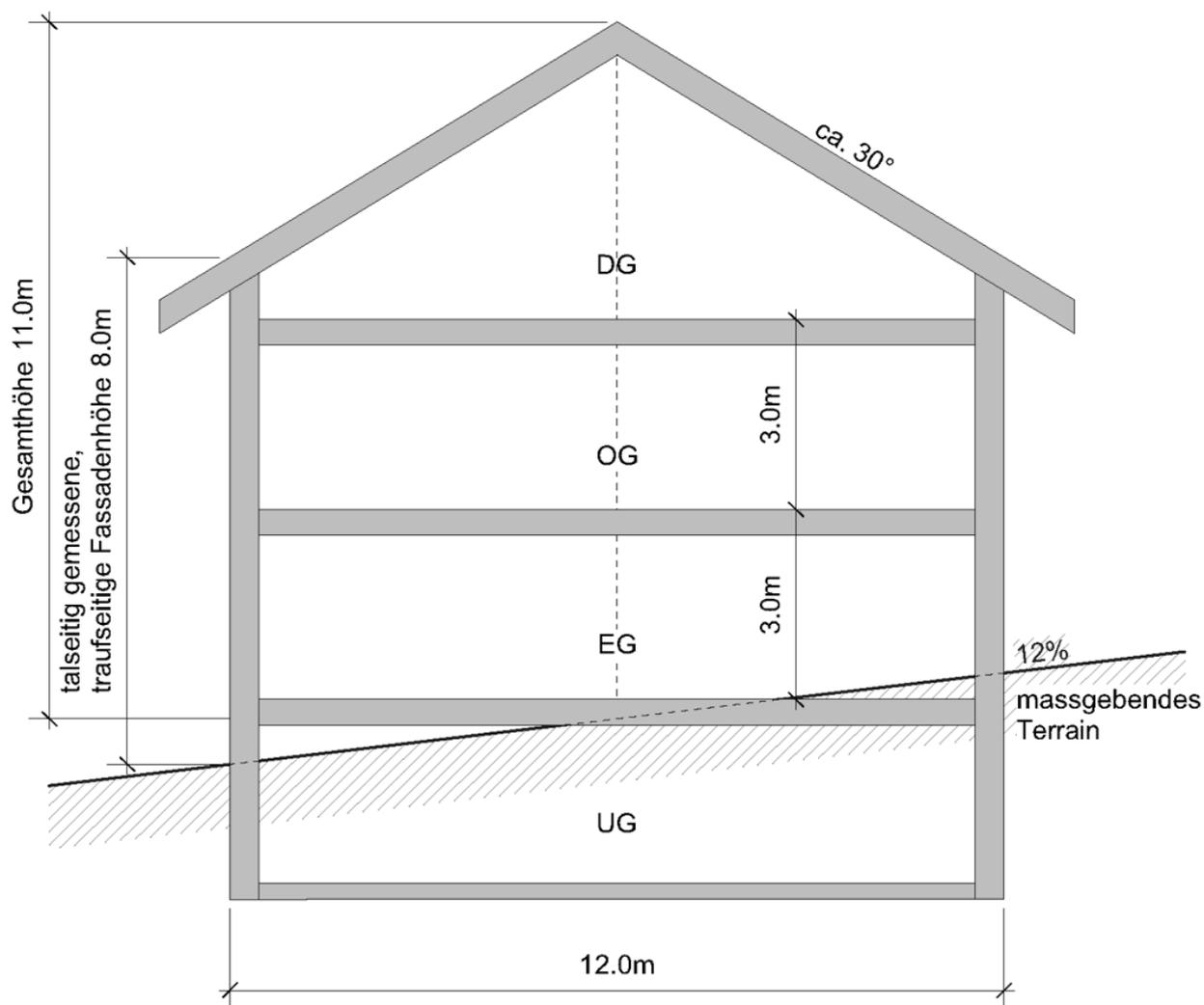
Zone WA2, Satteldach



Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse²⁰ handelt.

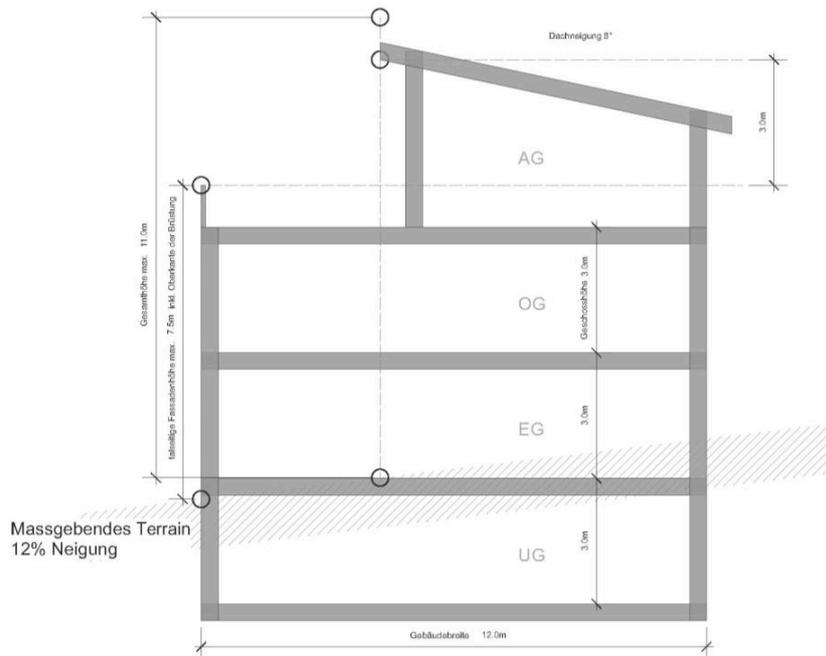
Wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist erhöht sich die Fassadenhöhe um 0.50 m



²⁰ Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV

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

Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.00 m.



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

