



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

öffentliche Auflage

Vorprüfungsbericht vom: 08. Dezember 2025

Mitwirkungsbericht vom 27. November 2023

Öffentlich aufgelegt vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Rita Eigensatz

Roland Suter

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

Dezember 2025

251210_BNO_öffentl_Auflage_Niederlenz_jpi/mbe/mrä

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2	RAUMPLANUNG	5
	§ 3 Planungsgrundsätze	5
	§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“	6
	§ 5 Sondernutzungsplanpflicht	6
	§ 6 Gestaltungsplangebiet „Gartenbauschule“	7
	§ 7 Gestaltungsplangebiete „Hetex“ und „Fabrikmatte“	7
	§ 8 Gestaltungsplangebiet „Hammer“	8
	§ 9 Weitere Planungsinstrumente	8
3	ZONENVORSCHRIFTEN.....	9
3.1	Bauzonen	9
	§ 10 Zonenübersicht	9
	§ 11 Dorfkernzone	10
	§ 12 Zentrumszone	11
	§ 13 Wohnzonen	13
	§ 14 Wohn- und Arbeitszonen	13
	§ 15 Arbeitszonen	13
	§ 16 Gebiet „Fabrikmatte“	14
	§ 17 Gebiet „ Hammer“	15
	§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	16
	§ 19 Grünzone.....	16
3.2	Landwirtschaftszonen	16
	§ 20 Landwirtschaftszone	16
	§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	17
3.3	Schutzzonen	17
	§ 22 Naturschutzzonen im Kulturland	17
3.4	Überlagerte Zonen	18
	§ 23 Naturschutzzone Wald	18
	§ 24 Gewässerraum	19
3.5	Schutzobjekte	20
	§ 25 Naturobjekte	20
	§ 26 Bauten und Objekte mit Substanzschutz	21
	§ 27 Historische Verkehrswege	21
	§ 28 Wiederherstellungspflicht	21
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	21
	§ 29 Materialabbauzone.....	21
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN.....	23
4.1	Abstände	23
	§ 30 Abstand gegenüber bestehenden Bauten	23
	§ 31 Mehrlängenzuschlag	23
	§ 32 Abstand zum Kulturland	23
	§ 33 Strassenabstand	23
4.2	Nutzungsichte	23
	§ 34 Ausnützungsziffer	23

4.3	Arealüberbauung	24
§ 35	Arealüberbauung.....	24
4.4	Abgrabungen	24
§ 36	Abgrabungen.....	24
5	BAUVORSCHRIFTEN	25
5.1	Baureife und Erschliessung	25
§ 37	Benennung Strassen, Wege und Plätze	25
5.2	Technische Bauvorschriften	25
§ 38	Allgemeine Anforderungen.....	25
5.3	Wohnhygiene	25
§ 39	Ausrichtung der Wohnungen.....	25
§ 40	Beschaffenheit von Bauten und Anlagen	25
§ 41	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	25
5.4	Parkierung	26
§ 42	Gestaltung und Anordnung	26
§ 43	Ersatzabgaben	26
§ 44	Autoarmes Wohnen	26
§ 45	Mobilitätskonzept	26
§ 46	Bewirtschaftung Parkfelder	27
5.5	Ausstattung	27
§ 47	Spielgeräte, Kinderwagen, Velos	27
§ 49	Containerplätze	27
§ 50	Öffentlich zugänglicher Raum	27
§ 51	Mobilfunkantennen.....	28
§ 52	Amateurfunkantennen.....	28
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	29
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	29
§ 53	Allgemeine Anforderungen.....	29
§ 54	Dachgestaltung	29
§ 55	Umgebungsgestaltung	29
§ 56	Gestaltung des Strassenraumes.....	30
§ 57	Gestaltung des Siedlungsrandes	30
§ 58	Brandruinen, Baulücken.....	31
6.2	Umweltschutz	31
§ 59	Einwirkungen.....	31
§ 60	Lichtemissionen	31
§ 61	Störfallvorsorge	31
§ 62	Materialablagerungen	32
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	33
§ 63	Zuständigkeit.....	33
§ 64	Fachgutachten	33
§ 65	Gebühren	33
§ 66	Mehrwertabgabesatz.....	33
§ 67	Vollzugsrichtlinien	33
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	34
§ 68	Übergangsbestimmung	34
§ 69	Aufhebung bisherigen Rechts	34
§ 70	Inkrafttreten	34

9	ANHANG.....	35
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)	35
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte	36
9.2.1	Substanzschutz gemäss § 26 BNO	36
9.2.2	Historische Verkehrswege gemäss § 27 BNO	36
9.2.3	Naturobjekte gemäss § 25 BNO	37
9.3	Verzeichnis der kommunalen Schutzzonen	39
9.3.1	Naturschutzzonen im Kulturland gemäss § 22 BNO	39
9.3.2	Naturschutzzonen im Wald gemäss § 23 BNO.....	39

Die nachfolgend verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

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

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- dem Erhalt und der Förderung der Freiraumqualitäten;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der klimagerechten Siedlungsentwicklung;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen und an Zonengrenzen;
- einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zur Landschaft.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

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

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

⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern. In den peripher gelegenen Wohngebieten sind eine Weiler.

Gestaltungsbeirat

⁷ Für die Beurteilung von Arealüberbauungen, Konkurrenzverfahren sowie für Sondernutzungspläne oder einem Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild bestellt der Gemeinderat einen Gestaltungsbeirat, welche diese Vorhaben und Planungen beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt.¹

§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

*Entwicklungsgebiet
„Ortskern Ost“*

¹ Der im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichnete Perimeter dient der zeitgemässen und klimaangepassten baulichen Weiterentwicklung des Gebietes „Ortskern Ost“ unter Berücksichtigung des Ortsbildes, des charakteristischen Strassenraums und der Hangkante.

² Für das Gebiet „Ortskern Ost“ gelten folgende allgemeinen Ziele und Vorgaben:

- a) Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper auf das Ortsbild, den charakteristischen Strassenraum und die Hangkante abzustimmen;
- b) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- c) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
- d) Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen;
- e) Grundstückerschliessungen sind zusammenzufassen und zu bündeln, sofern sie nicht rückwärtig erfolgen können;
- f) Die Durchlässigkeit für den Fussverkehr mittels attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten;
- g) Die Hangkante ist zu berücksichtigen und in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen. Hierzu ist ein entsprechendes Umgebungskonzept auszuarbeiten.

³ Der Masterplan „Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz“ (Bericht inkl. Pläne) vom 11. Juni 2021 verdeutlicht die Ziele und dient als Grundlage für die Umsetzung.

⁴ Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplanungen um. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Gebiete des Ortskerns Ost zulassen.

⁵ Der Gemeinderat verlangt für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderung und zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson. Der Gemeinderat kann dazu auf Kosten der Gestuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen.²

§ 5 Sondernutzungsplanpflicht

*Sondernutzungsplan-
pflicht*

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

¹ Die Kostentragung von Fachgutachten und Expertisen richtet sich nach dem Baugebührenreglement.

² Die Kostentragung für die Begutachtung richtet sich nach dem Baugebührenreglement.

- a) Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Flächen;
- b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verzicht auf Lärmschutzwände;
- c) Abdeckung der Bedürfnisse verschiedener Generationen durch das Spektrum an angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen;
- d) Erarbeitung eines Umgebungskonzeptes, dass die Erhaltung bzw. Steigerung der Freiraumqualitäten aufzeigt;
- e) Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird;
- f) Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen, Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig.

³ Für die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot gestrichelt bandierten Flächen ist die Erschliessung, Nutzung und Überbauung in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates, einer Vertretung der angrenzend wohnhaften Bevölkerung und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die Ziele sind in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten.

§ 6 Gestaltungsplangebiet „Gartenbauschule“

*Gestaltungsplangebiet
„Gartenbauschule“*

¹ Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:

- a) Der Gemeinderat kann Teilgestaltungspläne erlassen, die auf einem Erschliessungsplan oder zumindest auf einem Erschliessungskonzept basieren.
- b) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.
- c) Die bestehende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radverkehrsverbindung ist zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.
- d) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den benachbarten Wohngebieten und der Schulanlage sowie dem Dorfkern ist vorzusehen. Die Verlegung bestehender Verbindungen ist zulässig, sofern eine qualitativ mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

§ 7 Gestaltungsplangebiete „Hetex“ und „Fabrikmatten“

*Gestaltungsplangebiete
„Hetex“ und „Fabrikmatten“*

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Hetex“ und „Fabrikmatten“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 und 3 BNO die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen dem Dorfkern und den Gebieten „Hetex“ und „Fabrikmatten“ sowie dem Gebiet „Dürmmatten“ und der Kantonsstrasse ist vorzusehen.
- b) Der Aabach sowie die Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrasse) sind in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen.

- c) Angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge für das Gebiet Fabrikmatte (Prüfpflicht).

§ 8 Gestaltungsplangebiet „Hammer“

Gebiet „Hammer“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Hammer“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 und 3 BNO die Zielvorgaben gemäss § 17 BNO.

- a) Angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge (Prüfpflicht).

§ 9 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

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

² Richtpläne³ zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ 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 Dazu zählt auch das am 25. Juni 2018 vom Gemeinderat beschlossene Räumliche Entwicklungsleitbild (REL), welches die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in den verschiedenen Gebieten für die nächsten 25 Jahre aufzeigt. Das REL ist behördenverbindlich und gilt als wegleitend für nachgeordnete Planungen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10 Zonenübersicht

Bauzonen

¹ Der Bauzonen-/Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Fassadenhöhe Schrägdach ⁴ [m]	Gesamthöhe Schrägdach [m]	Gesamthöhe Flachdach, Attika [m]	Kleiner Grenzabstand [m]	Grosser Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	
Dorfkernzone	D	o	0.70 x	11.50 x	14.50 x	13.50 x	4.00 x	–	III	§ 11	
Zentrumszone	Z	§ 12						–	–	III	§ 12
Wohnzone 2A	W2A	2	0.4	7	11	10	4.00	6.00	II	§ 13	
Wohnzone 2B	W2B	2	0.45	7	11	10	4.00	6.00	II	§ 13	
Wohnzone 3	W3	3	0.65	10.5	14.5	13.5	5.00	6.00	II	§ 13	
Wohnzone 4	W4	4	0.85	13.5	17.5	16.5	6	–	II	§ 13	
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	2	0.5 +0.10*	8	12	11	4	–	III	§ 14	
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	3	0.7 +0.10*	11	15	14	5	–	III	§ 14	
Arbeitszone I	AI	–	–	14	15	14	5	–	III	§ 15	
Arbeitszone II:	All	–	–				5	–	IV		
- Lenzhardfeld				14	15	14				§ 15	
- Parzelle Nr. 725				14	15	14				§ 15	
- Fabrikmatten				§ 16						§ 16	
- Hammer				§ 17						§ 17	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	– 4**	o	o	o 17.5**	o 16.5**	o	–	III	§ 18	
Grünzone	G	–	–	–	–	–	–	–	–	§ 19	

* Gewerbebonus

** in den im Bauzonen-/Kulturlandplan schraffierten „Bereich mit differenzierter Höhe“

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat

kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonen- / Kulturlandplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 11 Dorfkernzone

Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung, Pflege sowie zeitgemässen Entwicklung des historischen Ortskerns und dem charakteristischen Strassenraum. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Vorgärten- und Vorplatzbereichen darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild und der charakteristische Strassenraum nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten den Abbruch ausnahmsweise bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten sowie Vorgärten- und Vorplatzbereiche dürfen ersetzt, umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern das Ortsbild und der charakteristische Strassenraum nicht übermässig beeinträchtigt und eine qualitativ mindestens gleichwertige Gesamtlösung erreicht wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei Ersatzbauten an gleicher Lage kann der Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildes eine Reduktion oder Aufhebung der Grenzabstände zulassen. Er kann ebenfalls eine Reduktion oder Aufhebung ebenfalls Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen zulassen, sofern dadurch der Charakter des Strassenraums gewahrt wird.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁶ Soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte im ersten Dachgeschoss sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Gestaltung gestattet.

⁷ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁸ Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. -einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.

⁹ Fensterersatz sowie erhebliche Anpassungen der Umgebungsgestaltung, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen oder Sonnenschutz bedürfen einer Baubewilligung. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.

¹⁰ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

¹¹ Es ist mit jeder Baueingabe ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.

¹² Es ist mit jeder Baueingabe ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.

¹³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und in den Strassenraum. Er zieht insbesondere bei geplanten, nach aussen sichtbaren substanziellen Baueingriffen, wie umfassenden Umbauten und dem (Teil-) Abbruch und Neubau oder auf Wunsch des Grundeigentümers vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens, Fachleute oder den Gestaltungsbeirat bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.⁴

§ 12 Zentrumszone

Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone Z ist bestimmt für Wohnen und eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen, und weitere publikumsorientierte Nutzungen, sowie Verkaufsnutzungen von insgesamt max. 5'000 m² Verkaufsfläche für die gesamte Zone. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

² Im 1. Vollgeschoss entlang öffentlicher Räume sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen. Nicht zulässig sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren). Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen im Rahmen der Betriebsnotwendigkeit zulässig.

³ Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt.

⁴ Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

⁵ Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- 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.
- Die max. Gesamthöhe beträgt 18 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).

⁴ Gemäss § 53 BNO kann der Gemeinderat zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der Gesuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen. Die Finanzierung der fachlichen Beratung richtet sich nach § 64 bzw. § 65 BNO.

- Die maximale Ausnützungsziffer von 1.5 gilt als Richtwert. Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.8. Unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen können Abweichungen vom Richtwert nach unten und oben festgelegt, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird.
- Die minimalen Anteile für Gewerbe (inkl. Verkaufsflächen) und Wohnen haben je 40 % zu betragen.
- Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss sind in der Regel nicht zulässig.
- Es soll eine Überbauung mit hoher Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt entstehen.
- Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.
- Die Verlegung, Öffnung und Renaturierung des Fliessgewässers sind zu prüfen und aufzuzeigen.
- Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.
- Mittels Umgebungskonzept ist aufzuzeigen, wie die Qualität der vorhandenen Freiräume erhöht oder, falls bereits eine hohe Qualität vorhanden ist, diese erhalten werden kann. Dabei ist die Versiegelung von Aussenflächen auf das Notwendige zu beschränken und der Durchgrünungsgrad der Zentrumszone ist zu erhöhen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Bepflanzungen zu verwenden.
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.
- Eine umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser ist umzusetzen.
- Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
- Die Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind für Neubauten in Tiefgaragen anzuordnen. Im Übrigen sind Anlagen zur Parkierung, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

⁶ Teilgestaltungspläne auf Grundlage des Dialogverfahrens sind möglich. Der Gemeinderat bestimmt die in die Teilgestaltungspläne einzubeziehenden Flächen.

⁷ Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig anzuzeigen. Der Gemeinderat zieht zu Lasten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute oder kantonale Fachstellen zur Beratung bei.

⁸ Der Gemeinderat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen. Zwischennutzungen dürfen von der zulässigen Nutzungsart abweichen, jedoch nicht mit Erweiterungen und wesentlichen Umbauten verbunden werden. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre, mit Option auf Verlängerung in begründeten Fällen.

§ 13 Wohnzonen

- Wohnzonen*
- ¹ Die Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- W2A ² In der Zone W2A sind Bauten mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.
- W3 ³ In der Zone W3 sind Bauten mit mindestens 2 Vollgeschossen zu erstellen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- W4 ⁴ In der Zone W4 sind Bauten mit mindestens 3 Vollgeschossen zu erstellen. Es sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig.
- ⁵ Werden innerhalb der Wohnzone W2A und W2B auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 2'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche unabhängige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung um 0.05. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung.
- ⁶ Die Anordnung von Bauten in den Zonen W3 und W4 ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den Strassenraum konzeptionell zu berücksichtigen. Ein harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren ist zu schaffen.

§ 14 Wohn- und Arbeitszonen

- Wohn- und Arbeitszonen*
- ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht zulässig.
- ² Grundstückerschliessungen sowie Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als Gemeinschaftslösung vorzusehen.
- Mittelgrosse Verkaufsnutzungen
Gebiet Stampfimatt* ³ Im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebiet sind max. 1'000 m² Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf zulässig. Fachmärkte sind nicht zulässig.

§ 15 Arbeitszonen

- Arbeitszonen*
- ¹ In den Arbeitszonen AI und All sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig.
- ² In den Arbeitszonen sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zugelassen. In der All sind zudem auch stark störende Betriebe zugelassen.
- ³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- ⁵ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck Immissionsschutz- und Bepflanzungsaufgaben erlassen. Bauten sind gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.

⁶ Die Gestaltung der Aussenanlagen inklusive Zufahrten, Parkfelder, Aussenlagerplätze und Grünflächen ist gesamthaft im Umgebungsplan festzuhalten. Für arbeitsplatzintensive Nutzungen sowie für Bereiche mit Verkaufsnutzungen sollten die Freiräume auch eine angemessene Aufenthaltsqualität aufweisen und einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

⁷ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen entspricht der Fassadenhöhe bzw. beträgt mindestens 8.00 m.

Lenzhardfeld

⁹ Im Gebiet „Lenzhardfeld“ sind keine kunden- und publikumsintensiven Nutzungen zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie reine Verkaufsgeschäfte. Pro Betrieb sind Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Produktion zulässig.

¹⁰ Die Erschliessung für den Schwerverkehr erfolgt über die Hardstrasse.

¹¹ Gegenüber der Achse der Hardstrasse ist für Gebäude ein Abstand von 25.00 m einzuhalten.

§ 16 Gebiet „Fabrikmatte“

Gebiet „Fabrikmatte“

¹ Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7 BNO).

Parzelle Nr. 1781

² Für die Parzelle Nr. 1781 ist ein Aussenlagerverkauf von Motorfahrzeugen von maximal 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig.

³ Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die max. Fassadenhöhe 14 m (Richtmass) und die max. Gesamthöhe 15 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).

⁴ Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

⁵ Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone abzustimmen. Die Baukörper sind sorgfältig in die bestehende Topografie sowie die bauliche Umgebung einzugliedern.
- Innerhalb eines Bereiches von 65.00 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1 sind abweichend von der Regelbauweise höhere Fassaden- und Gesamthöhen möglich, sofern keine übergeordneten Vorgaben entgegenstehen.
- Im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungskonzeptes ist die Erschliessung des Areals Fabrikmatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln. Im gleichen Verfahren können Nutzungseinschränkungen getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.
- Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem allfällige Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne

Freiräume, Übergang zum benachbarten Hetexareal, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.

§ 17 Gebiet „Hammer“

Gebiet „Hammer“

¹ Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7 BNO). Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Hammer maximal 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig.

² Die Arbeitszone Hammer ist für Betriebe mit produzierenden und verarbeitenden Nutzungen und arbeitsplatzintensiven Nutzung vorgesehen. Reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren sind nicht zulässig.

³ Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die max. Fassadenhöhe 16 m (Richtmass) und die max. Gesamthöhe 17 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).

⁴ Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

⁵ Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone sowie die Wohn- und Arbeitszone abzustimmen. Die Baukörper sind sorgfältig in die bestehende Topografie sowie die bauliche Umgebung einzugliedern.
- Innerhalb eines Bereiches von 65.00 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1 sind abweichend von der Regelbauweise höhere Fassaden- und Gesamthöhen möglich, sofern keine übergeordneten Vorgaben entgegenstehen.
- Im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungskonzeptes ist die Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln. Im gleichen Verfahren können Nutzungseinschränkungen getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.
- Die Erschliessung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr hat von Westen über die Ringstrasse Nord / Staufbergstrasse und / oder von Süden über die Ringstrasse Nord / Hammermattenstrasse zu erfolgen.
- Anlagen zur Parkierung sind als unterirdische oder mehrgeschossige Gemeinschaftslösung vorzusehen. Der Gemeinderat kann für Besucherplätze eine Ausnahme bewilligen.
- Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem allfällige Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zum benachbarten Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.

⁶ Der Lärmschutz ist mittels planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone ist eine Steigerung der Höhe der Bauten in Richtung Autobahn vorzunehmen. Im Süden ist das Gebiet mit einer dichten Randbebauung gegenüber der Autobahn zu fassen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein auf die umliegenden Bauten und Nutzungen abgestimmtes Lärmschutzkonzept einzureichen.

⁷ Aussenräume und Freiflächen entlang der Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrasse) und des Hammerweges sind aufenthaltsorientiert zu gestalten. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Konzept über die Gestaltung der Freiräume und der Umgebung einzureichen.

§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

*Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA*

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

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

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.

⁴ In der OeBA-Zone „Gartenbauschule“ dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen durch Private als Lager, Gewerbe oder Wohnraum genutzt werden so lange kein Bedarf für eine Nutzung im öffentlichen Interesse besteht. Entsprechende Umbauten sind zulässig.

§ 19 Grünzone

Grünzone G

¹ Die Grünzone G dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschafts- und Gewässerschutz sowie der Gliederung des Baugebietes.

² Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

³ Rad- und Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen, usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege und Unterhalt der Grünzone können bewilligt werden, sofern sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 20 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

³ Die heute stark verarmte Landschaft ausserhalb des Baugebietes ist bei sich bietenden Gelegenheiten unter Beachtung der landwirtschaftlichen Interessen mit Hecken, Sträuchern, Einzelbäumen, hochstämmigen Obstbäumen oder anderen ökologischen Ausgleichsflächen zu bereichern.

⁴ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 22 Naturschutzzonen im Kulturland

Naturschutzzonen im Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, 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, das freie Laufenlassen von Hunden.

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

⁵ Naturschutzzonen dürfen abseits der vorhandenen Wege 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

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

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

Zone	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen ⁵
Magerwiese	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni, maximal 2 Schnitte pro Jahr
Naturschutzzone	Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten (Zielarten)	Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten
Naturschutzzone / Dauerwiese Aabachmatte	Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung	Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang
Streuwiese / Feuchtstandort	Langfristige und ungeschmälerzte Erhaltung der Lebensräume von seltenen und bedrohten Pflanzen- und Tierarten	Keine Düngung und Beweidung Jährlicher Schnitt der Streuwiesen zwischen 15. September und 15. März oder alternierend auf Teilflächen alle 2 Jahre Periodischer Schnitt der Krautflächen alle 3 bis 5 Jahre (maximal 1/2 einer Teilfläche gleichzeitig) Periodische Auslichtung der Gehölze bzw. Einwachsflächen alle 5 bis 10 Jahre (maximal 1/3 des Bestandes gleichzeitig) Wechsel zwischen Ufergehölz und gehölzfreien, krautigen Abschnitten auf besonnten Abschnitten, Förderung Anteil an Weichhölzern (insb. Weiden), Belassen von alten Weiden, zerfallenden Bäumen und Totholz Förderung von Feuchtmulden, Tümpeln mit periodischer Wasserführung und Weihern mit Ufersaum

3.4 Überlagerte Zonen

§ 23 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf

⁵ Betreffend Details zur Bewirtschaftung wird auf das Landschaftsinventar verwiesen.

kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

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

⁴ Folgende Naturschutzzonen im Wald werden ausgeschieden:

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Feucht- und Nassstandort	F	Schutz und Erhalt Laichgebiet, Brutbiotop	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung
Altholzinsel	A	Natürlicher Alterungs- und Zerfallsprozess	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

§ 24 Gewässerraum

Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

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

⁶ Seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Naturobjekte

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken mit Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • Periodisch zurückschneiden / verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbäume / Baumgruppe Baumreihe	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs-/ landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Bei natürlichem Abgang ersetzen
Hochstamm-Obstbestand	<ul style="list-style-type: none"> • landschaftsprägendes Element • Ökologisch hochwertiger Lebensraum • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bestand ist zu erhalten • Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen • Ergänzungspflanzungen erwünscht • Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln. • Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen bzw. beraten • Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen
Weiher	<ul style="list-style-type: none"> • Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

³ Für Pflege- und Aufwertungs- sowie allfällige Ersatzmassnahmen kann der Gemeinderat eine kostenlose Beratung vermitteln. Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge für besondere Leistungen gewähren.

⁴ Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen die Beseitigung eines Naturobjektes mit der Auflage einer Ersatzpflanzung am selben Standort bewilligen, sofern der Erhalt aus sicherheitsrelevanten oder wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist. In begründeten Fällen kann einer Standortverlegung zugestimmt werden, sofern der räumliche Zusammenhang und insbesondere das Schutzziel gewahrt sind.

⁵ Der Erhalt der für das Landschaftsbild wertvollen Baumbestände, wird durch die Gemeinde mit einem (im zugehörigen Reglement festgesetzten Betrag) gefördert. Abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.

§ 26 Bauten und Objekte mit Substanzschutz

Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume wie zum Beispiel Tank- und Schutzräume zulässig.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten leisten.

§ 27 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

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

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

§ 28 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

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

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 29 Materialabbauzone

Materialabbauzone

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand.

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. der übergeordneten Waldgesetzgebung.

⁴ Die abgebauten Bereiche sind gemäss den Auflagen der entsprechenden Bewilligungen unter Beachtung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wiederherzurichten.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Abstände

§ 30 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

Abstand gegenüber bestehenden Bauten

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

§ 31 Mehrlängenzuschlag

Mehrlängenzuschlag

¹ In Wohn- und Mischzonen ist für Bauten mit Fassadenlängen von mehr als 18.00 m der Grenzabstand dieser Fassaden um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber um je 4.00 m, zu erhöhen.

§ 32 Abstand zum Kulturland

Abstand zum Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Abstand von 4.00 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

² Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von 2.0 m. Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 33 Strassenabstand

Strassenabstand
– Parkfelder

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen oder geplante Strassenausbauten entgegenstehen, gilt entlang von Gemeindestrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Abstand von 60 cm.

– Böschungen, Stützmauern

² Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von maximal 2:3 müssen gegenüber Gemeindestrassen keinen Abstand aufweisen. Für steilere Böschungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 60 cm.

4.2 Nutzungsdichte

§ 34 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer
– Anrechnung DG/Attika, UG
– Nutzungsbonus

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

² Für Wintergärten, welche nur Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle ohne heizungstechnische Installationen sind, wird ein Nutzungsbonus von maximal 10 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) und maximal 20 m² pro Wohneinheit gewährt.

4.3 Arealüberbauung

§ 35 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2A, W2B, W3, W4, WA2 und WA3. Die minimal notwendige Arealfläche ist wie folgt festgelegt:

	W2A	W2B	W3	W4	WA2	WA3
Min. Landfläche [m ²]	2'000	2'000	3'000	4'000	2'000	3'000

– Anordnung Abstellplätze

² Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkfelder, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

– Zusätzliches Geschoss

³ Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die Fassaden- und Gesamthöhen können daher abweichend von der Regelbauweise maximal um die folgenden Masse erhöht werden:

	W2A	W2B	W3	W4	WA2	WA3
Max. zusätzliche Höhe [m]	0	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00

⁴ Verdichtete Siedlungsformen mit 5 oder mehr Wohneinheiten in der W2A sind im Rahmen von Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV zulässig. Pro Gebäude sind nicht mehr als vier Wohneinheiten zulässig.

4.4 Abgrabungen

§ 36 Abgrabungen

Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Bauten dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Tiefgaragen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu einer Breite von maximal 6.50 m entlang der Fassade zulässig.

5 Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 37 Benennung Strassen, Wege und Plätze

*Benennung Strassen,
Wege und Plätze*

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine
Anforderungen*

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

5.3 Wohnhygiene

§ 39 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 40 Beschaffenheit von Bauten und Anlagen

¹ Für Neubauten gelten zusätzlich zu den in §36a BauV festgelegten Vorschriften, folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume.

- Raumgrösse: $\geq 10 \text{ m}^2$ (ausgenommen Küchen)

*Beschaffenheit von
Bauten und Anlagen*

² Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Balkone haben eine Mindestdiefe von 1.50 m aufzuweisen, sofern sie nicht als Putz- oder Zweitbalkone dienen.

§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

*Bezug von Wohnungen
und Arbeitsräumen*

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

5.4 Parkierung

§ 42 Gestaltung und Anordnung

Gestaltung und Anordnung

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

² Bei oberirdischen Aussenparkfeldern entlang von Gemeindestrassen ist pro 4 Parkfelder mindestens ein Baum zur Einengung des Strassenraums zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind die erforderlichen Parkfelder für Bewohner nach Möglichkeit zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.

⁴ Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.60 m aufweisen.

⁵ Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweggrenze, höchstens eine Neigung von 5 % aufweisen.

§ 43 Ersatzabgaben

Ersatzabgaben

¹ Die Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Abstellplatz richtet sich nach dem Parkierungsreglement der Gemeinde.

² Der Gemeinderat legt die Höhe der Ersatzabgabe im Einzelfall mittels Verfügung fest.

³ Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.

⁴ Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn fällig. Zahlungspflichtig sind die Personen, die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind. Die rechtskräftige Abgabeverfügung gilt als definitiver Rechtsöffnungstitel.

⁵ Erfolgt der Baubeginn bevor die Abgabeverfügung rechtskräftig ist, kann eine Sicherstellung verlangt werden.

§ 44 Autoarmes Wohnen

Autoarmes Wohnen

¹ Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Der Parkfeldbedarf ist nach § 43 BauV zu ermitteln.

² Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO.

³ Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.

⁴ Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.

§ 45 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept

¹ Für eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfeldzahl für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

⁴ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV zu realisieren oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.

§ 46 Bewirtschaftung Parkfelder

*Bewirtschaftung
Parkfelder*

¹ Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die öffentlichen und öffentlich benutzbaren privaten Parkfelder zu bewirtschaften.

² Der Gemeinderat legt die Art der Bewirtschaftung sowie die Höhe allfälliger Gebühren und deren Verwendung in einem Parkierungsreglement fest.

5.5 Ausstattung

§ 47 Spielgeräte, Kinderwagen, Velos⁷

*Abstellräume
– Spielgeräte,
Kinderwagen*

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

§ 48 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

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

§ 49 Containerplätze

Containerplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Containerplätze vorzusehen.

§ 50 Öffentlich zugänglicher Raum

*Öffentlich zugänglicher
Raum*

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

⁷ Die Anzahl und Gestaltung der zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.

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

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen, es ist dabei auf eine hitzeangepasste Gestaltung⁸ zu achten. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ 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.

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

§ 51 Mobilfunkantennen

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und in den Arbeitszonen AI und AII,
- in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3, in der Zentrumszone Z und in der Dorfkernzone D
- in dritter Priorität in den Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 erstellt werden.

² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2, W3 und W4 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

³ Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.

§ 52 Amateurfunkantennen

Betriebs- und Amateurfunkantennen

¹ Draht- und Stabantennen sowie Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten werden im vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt.

² Der Unterhalt und / oder der Ersatz einer Antenne durch eine ähnlich grosse Antenne ist nicht bewilligungspflichtig.

⁸ Mit dem digitalen Leitfaden des Kantons leitfaden-hitzeangepasste-siedlungsentwicklung-aargau-rz.pdf (ag.ch) steht den Gemeinden und Planenden eine modular aufgebaute Arbeitshilfe mit konkreten Beispielen und vielen Praxistipps zur Verfügung.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 53 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten (§ 64 BNO) oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen wie Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ In der Dorfkernzone, Zentrumszone und Gebiet Ortskern Ost sind Werbetafeln und Plakatwände, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem ansässigen Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen, nur auf dem jeweiligen Betriebsareal zulässig. Sie haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen.

§ 54 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und -farbe ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Sofern nichts anderes festgehalten wird, beträgt die minimale Dachneigung von Bauten mit Schrägdach 25°. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen gut gestaltet sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

² Attikageschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von maximal 10° zu versehen.

³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

– Antennen und Parabolspiegel

⁴ Antennen und Parabolspiegel müssen sich in allen Bauzonen einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind in allen Bauzonen bestehende Aussenantennen zu entfernen.

§ 55 Umgebungsgestaltung

Umgebungs- gestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten.
- ³ Bei der Errichtung von Neubauten und -anlagen ist dem bestehenden Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Bebauung einzubeziehen.
- ⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
- Umgebungsplan* ⁵ Der Umgebungsplan hat detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung zu enthalten.
- Bepflanzung*⁹ ⁶ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.
- Versickerung von Regenwasser* ⁷ Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder zu sammeln und Wiederverwenden (zum Beispiel Gebrauchswasser oder Bewässerung von Pflanzen).

§ 56 Gestaltung des Strassenraumes

- Gestaltung Strassenraum* ¹ Durch die gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung und Begrünung der Strassenräume mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen gemäss § 15e BauV wird eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Siedlungsgebietes angestrebt.
- ² Entlang von Strassen ist auf eine gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung zu achten. Weiter ist die Hälfte der Parzellenfläche zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum mit Grünflächen, Sträuchern oder Bäumen zu gestalten. Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen sowie Parkfelder können nicht angerechnet werden.
- ³ In Arbeitszonen oder der Dorfkernzone mit für das Ortsbild typischen Vorplätzen sowie in Spezialfällen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.

§ 57 Gestaltung des Siedlungsrandes

- Siedlungsränder* ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.
- ⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

⁹ Das Merkblatt Broschüre-Naturama-Mehr-Natur-im-Garten (moeriken-wildegg.ch) kann als Anleitung zur naturnahen Gestaltung des Gartens dienen. Weitere Infos sind zu finden unter www.infoflora.ch/de/neophyten.

§ 58 Brandruinen, Baulücken

*Brandruinen,
Baulücken*

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Umweltschutz

§ 59 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Beim Ausüben von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich primär aus den Bestimmungen über die jeweilige Zonennutzung.

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, Licht oder Strahlen.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 60 Lichtemissionen

Lichtemissionen

¹ Beleuchtungen im Freien sind auf das Notwendige zu beschränken und grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

³ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind gemäss Vorgaben der Sia Norm SN 40 491 auszuschalten.

§ 61 Störfallvorsorge

¹ Bei wesentlichen Nutzungsänderungen (z. B. der Grundnutzung, bei Sondernutzungsplänen) und bei Bauvorhaben mit deutlicher Erhöhung der Einwohner- und/oder Arbeitsplatzdichte in Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte "Chemierisikokataster" sind die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken zu berücksichtigen, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

² Bei bestehenden Risikoberichten in Gefahrenbereichen ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren. Das kantonale Amt für Verbraucherschutz Sektion Chemiesicherheit nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risiko- beurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

§ 62 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Arbeitszonen und in der dafür ausgewiesenen Materialabbauzone bewilligt werden.

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

7 Vollzug und Verfahren

§ 63 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 64 Fachgutachten

Fachgutachten durch Berater

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

§ 65 Gebühren

Gebühren

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

§ 66 Mehrwertabgabesatz

Mehrwertabgabesatz

¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30%.

§ 67 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 68 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmungen

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

§ 69 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2006, genehmigt vom Kanton am 08. August 2007 inklusive der Teiländerungen;
- b) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2006, genehmigt vom Kanton am 08. August 2007 inklusive der Teiländerungen.

§ 70 Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3) und dem Bauzonen- und Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

9 Anhang

9.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Ass.-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
1	Denkmalschutz	104A	56	Ehem. Zehntenhaus Schloss Lenzburg, 15 Jh., um 1700; Dorfrain 9
2	Denkmalschutz	33A, 37, 38	96, 98	Ehem. Zehntenhaus und Untervogtei Kloster Königsfelden, 1. Hälfte 16. Jh., 1574, 1749; Hauptstr. 6, 8, 10
3	Denkmalschutz	97	67	Inskriftentafeln der ehem. Mühle (Originale in Gemeindeverwaltung); Mühlestr. 2
4	Denkmalschutz	vor 97, 98	67	Mahlstuhlstützen auf dem Mühlemätteli, frühes 16. Jh.; Mühlestr. 2
5	Denkmalschutz	23	20	Fabrikgebäude („Hochbau“), um 1830, Schutzzumfang: Kernbau ohne westseitigen Anbau und nordseitige Erweiterung; Lenzburgerstr. 2
6	Denkmalschutz	496, 602	22	Verwaltungsgebäude mit Portierhaus, 1955-56, 1948-49; Lenzburgerstr. 2

9.2 Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte

9.2.1 Substanzschutz gemäss § 26 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Ass.-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	108	140	Altes Schulhaus, 1827; Hauptstr. 20
903	Substanzschutz	493	884	Reformierte Kirche, 1948-49; Höhenweg 10
904	Substanzschutz	10	43	Mehrfamilienhaus (Hünerwadel-Haus, Villa Vogt), 1833; Alte Lenzburgerstr. 2
910	Substanzschutz	45	137	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1814; Rössligasse 1
911	Substanzschutz	44	138	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1851; Rössligasse 3
912	Substanzschutz	105	60	Wohn- und Gewerbehaus (ehem. Feilenhauerei), 1767, 1813 (ohne eingeschossigen Anbau); Dorftrain 1
914	Substanzschutz	83	53	Wohnhaus, Dorftrain 11
915	Substanzschutz	81	52	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil frühes 19. Jh., Scheunenteil 1881; Dorftrain 13
916	Substanzschutz	69	84	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1851; Dorftrain 16
917	Substanzschutz	114	147	Wohnhaus Alte Post, 1917 (ohne Scheune); Hauptstr. 32
919	Substanzschutz	132A, 132B	163, 164	Bäuerlicher Vielzweckbau (Dorfmuseum), Mitte 18. Jh.; Schürz 10, Stierenweg 1
921	Substanzschutz	218-221, 904-917	1443-1464	Siedlung, Wohnanlage, 1917-19; Leinenstr. 1, 3, ..., 17, Weberweg 1, 3, ..., 17
922A	Substanzschutz	146, 271	213	Fabrikgebäude, Magazin (ehem. Bandfabrik), 19. Jh., 1929; Wildeggerstr. 5
922B	Substanzschutz	147	216	Wohnhaus mit Magazin (ehem. Bandfabrik), 1876; Wildeggerstr. 5
922C	Substanzschutz	–	21	Steinbogenbrücke bei ehem. Bandfabrik; Wildeggerstr. 5

9.2.2 Historische Verkehrswege gemäss § 27 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
AG 56.0.1	Substanzschutz	666	Hist. Verbindung Aarau – Mellingen Zimmerhübel, Länzert

9.2.3 Naturobjekte gemäss § 25 BNO

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
A1	Einzelbaum	945	Linde altes Schützenhaus, Lenzhardweg
A2	Baumgruppe	666	Hummelweg
A3	Einzelbaum	1082	Alter Birnbaum, Hummelweg
A4	Einzelbaum	1084	Nussbaum, Stäpflweg
A5	Baumgruppe	1087	Stäpflweg
A6	Hecke	1040	Parkplatz, Herrengasse
A7	Hecke	1042	Neumatten
A8	Baumreihe	1045	Kännelmattweg
A9	Hecke	667, 1962	Neumattenweg
A10	Einzelbaum	970	Nussbaum Aabachmatte
A11	Hochstamm-obstbestand	1160	Alte Wildeggerstrasse
A12	Einzelbaum	1121	Altfeldweg
A13	Hecken	1124, 1372	Steinlerweg
A14	Baumgruppe	951	Parkplatz Sportplatz, Altfeldweg
A15	Baumreihe	1112	Stüssihaus, Altfeldweg
A16	Einzelbaum	1112	Stüssihaus, Altfeldweg
A17	Einzelbaum	1023	Kirschbaum alte Abdankungshalle, Pilzweg
A18	Hecken	1022, 1023, 1347, 1348	Baum-/Strauchhecken Autobahn A1
A19	Hecke	1023, 1105, 1347, 2104	Strauchhecke Autobahn A1
A20	Baumgruppe	406, 426, 2104	Böschung, Rebengässli
A21	Weiher	946	Längliche Mulden, Länzertfeld Scheibenstand
A22	Weiher	1022	Weiher, Im Winkel
A23	Weiher	668	2 Tümpel, Hard West
I1	Baumreihe	1090, 1092, 1094, 1400, 2014, 2098, 2099	Lenzhardfeld, Hardstrasse / Lenzhardweg
I2	Einzelbaum	2000	Blutbuche, Tannenweg
I3	Einzelbaum	40	Staufbergstrasse / Tulpenweg
I4	Einzelbaum	583	Lochackerweg
I5	Einzelbaum	589	Nussbaum, Lenzhardweg
I6	Einzelbaum	1471	Linde Dorfplatz, Dorfrain
I7	Baumgruppe	69	Mühlestrasse

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
I8	Hecke	183, 1252, 1717	Baumhecke Eichi
I9	Baumgruppe	245	Wildeggerstrasse
I10	Hecke	944, 949, 950, 952, 953	Baumhecke Bannholz
I11	Hecke	225, 1565, 1764	Strauchhecke Lochmattweg
I12	Einzelbaum	217	Kastanienbaum, Wildeggerstrasse
I13	Einzelbaum	1150	Kastanienbaum, Schürz / Alte Wildeggerstrasse
I14	Einzelbaum	175	Wildeggerstrasse / Schürz
I15	Einzelbaum	178	Wildeggerstrasse
I16	Einzelbaum	178	Wildeggerstrasse
I17	Einzelbaum	178	Wildeggerstrasse
I18	Einzelbaum	1	Hauptstrasse
I19	Baumgruppe	2049	Nussbäume Zwingsteinweg Ost, Altfeldweg
I20	Hecken	335, 354, 1127, 1379, 1380, 1383	Steinlerweg
I21	Einzelbaum	884	Linde Kirche, Höhenweg
I22	Einzelbaum	884	Pfarrhaus, Höhenweg
I23	Baumreihe	951	altes Garderobenhaus, Sportweg
I24	Baumreihe	951	alter Fussballplatz, Sportweg
I25	Baumreihe	951	Parkplatz Sportplatz, Altfeldweg
I26	Baumreihe	118	Sommerlindenallee Schulhaus, Rössligasse
I27	Baumgruppe	117	Gartenbauschule, Hauptstrasse
I28	Hecke	1506, 2050	Baumhecke Villa Vogt, Alte Lenzburgerstrasse
I29	Baumgruppe	43	Park Villa Vogt, Alte Lenzburgerstrasse
I30	Baumgruppe	9	Alte Lenzburgerstrasse
I31	Einzelbaum	1109	Rebengässli / Bollweg

9.3 Verzeichnis der kommunalen Schutzzonen

9.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland gemäss § 22 BNO

Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
Magerwiese	946	Ehem. Scheibenstand
Magerwiese	676, 942	Rotbleichi
Naturschutzzone	1067, 1962	Wilägerte
Naturschutzzone	676	Rotbleichi
Naturschutzzone Dauerwiese Aabach-matte	213, 214, 215, 239, 970	Aabachmatte
Streuwiese / Feuchtstandort	21	Aabachmatte

9.3.2 Naturschutzzonen im Wald gemäss § 23 BNO

Schutzkategorie	Parz. Nr.	Ortslage
Naturschutzzone	666	Hardi
Altholzinsel	668	Wilägerte
Feucht- und Nassstandort	668	Weiher Wilägerte
Feucht- und Nassstandort	1040, 1041	Weiher Schlammweiher
Feucht- und Nassstandort	668	Weiher Chesgrubenweg