



Öffentliche Auflage  
(Orientierungsinhalt)



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 08. Dezember 2025

Mitwirkungsbericht vom 27. November 2023

Öffentlich aufgelegt vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: \_\_\_\_\_

Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat am: \_\_\_\_\_

5600 Lenzburg  
Dammweg 21  
Tel. 058 / 733 33 44



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

5734 Reinach  
Marktplatz 2

4800 Zofingen  
Forstackerstr. 2b

Stand décembre 2025  
Synopse\_BNO\_Niederlenz\_251210\_Off Auflage/ mrä, vmo

Projekt Nr. 08.5702.002

## Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT.....	6
§ 1	Geltungsbereich .....	6
§ 2	Übergeordnetes Recht .....	6
2	RAUMPLANUNG .....	7
§ 3	Planungsgrundsätze .....	7
§ 4	Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“.....	7
§ 5	Sondernutzungsplanpflicht.....	8
§ 6	Gestaltungsplangebiet „Gartenbauschule“ .....	9
§ 7	<del>Gebiet „Brunnrain“ .....</del>	10
§ 7	Gestaltungsplangebiete „Hetex“ und „Fabrikmatten“ .....	10
§ 8	Gestaltungsplangebiet „Hammer“ .....	11
§ 9	Weitere Planungsinstrumente .....	11
3	ZONENVORSCHRIFTEN.....	12
3.1	Bauzonen.....	12
§ 10	Zonenübersicht.....	12
§ 11	Dorfkernzone .....	13
§ 12	Zentrumszone .....	14
§ 13	Wohnzonen .....	17
§ 14	Wohn- und Arbeitszonen.....	18
§ 15	Arbeitszonen .....	18
§ 16	Gebiet „Fabrikmatten“ .....	19
§ 17	Gebiet „Hammer“.....	20
§ 18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	21
§ 19	Grünzone.....	22
3.2	Landwirtschaftszonen.....	22
§ 20	Landwirtschaftszone .....	22
§ 21	Bauten in der Landwirtschaftszone .....	22
3.3	Schutzzonen .....	23
§ 22	Naturschutzzonen im Kulturland .....	23

3.4	Überlagerte Zonen .....	25
	§ 23    Naturschutzzone Wald .....	25
	§24 Afferstungsgebiet .....	25
	§ 24    Gewässerraum .....	26
3.5	Schutzobjekte .....	26
	§ 25    Naturobjekte .....	26
	§ 26    Bauten und Objekte mit Substanzschutz .....	27
	§ 27    Historische Verkehrswege .....	28
	§ 28    Wiederherstellungspflicht .....	28
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....	28
	§ 29    Materialabbauzone .....	28
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN .....	29
4.1	Abstände .....	29
	§ 30    Abstand gegenüber bestehenden Bauten .....	29
	§ 31    Mehrlängenzuschlag .....	29
	§ 32    Abstand zum Kulturland .....	29
	§ 33    Strassenabstand .....	29
4.2	Nutzungsdichte .....	30
	§ 34    Ausnützungsziffer .....	30
4.3	Arealüberbauung .....	30
	§ 35    Arealüberbauung .....	30
4.4	Abgrabungen .....	31
	§ 36    Abgrabungen .....	31
5	BAUVORSCHRIFTEN .....	32
5.1	Baureife und Erschliessung .....	32
	§ 37    Benennung Strassen, Wege und Plätze .....	32
5.2	Technische Bauvorschriften .....	32
	§ 38    Allgemeine Anforderungen .....	32
5.3	Wohnhygiene .....	33
	§ 39    Ausrichtung der Wohnungen .....	33
	§ 40    Beschaffenheit von Bauten und Anlagen .....	33

<b>1 FÜR NEUBAUTEN GELTEN ZUSÄTZLICH ZU DEN IN §36A BAUV .....</b>	<b>33</b>
§ 41    Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....	34
5.4    Parkierung .....	34
§ 42    Gestaltung und Anordnung .....	34
§ 43    Ersatzabgaben .....	34
§ 44    Autoarmes Wohnen .....	34
§ 45    Mobilitätskonzept.....	35
§ 46    Bewirtschaftung Parkfelder .....	35
5.5    Ausstattung.....	36
§ 47    Spielgeräte, Kinderwagen, Velos .....	36
§ 48    Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen .....	36
§ 49    Containerplätze .....	36
§ 50    Öffentlich zugänglicher Raum .....	36
§ 51    Mobilfunkantennen .....	37
§ 52    Amateurfunkantennen.....	37
<b>6 SCHUTZVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>38</b>
6.1    Ortsbild- und Denkmalpflege .....	38
§ 53    Allgemeine Anforderungen.....	38
§ 54    Dachgestaltung .....	38
§ 55    Umgebungsgestaltung .....	39
§ 56    Gestaltung des Strassenraumes.....	39
§ 57    Gestaltung des Siedlungsrand.....	40
§ 58    Brandruinen, Baulücken.....	40
6.2    Umweltschutz .....	40
§ 59    Einwirkungen.....	40
§ 60    Lichtemissionen.....	41
§ 61    Störfallvorsorge .....	41
§ 63    Vogelschutz am Bau.....	41
§ 62    Materialablagerungen .....	41
<b>7 VOLZUG UND VERFAHREN .....</b>	<b>42</b>
§ 63    Zuständigkeit.....	42

§ 64	Fachgutachten.....	42
§ 65	Gebühren .....	42
§ 66	Mehrwertabgabesatz.....	42
§ 67	Vollzugsrichtlinien.....	42
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>43</b>
§ 68	Übergangsbestimmung .....	43
§ 69	Aufhebung bisherigen Rechts .....	43
§ 70	Inkrafttreten .....	43
	<b>ANHANG ZUR BAU UND NUTZUNGSORDNUNG .....</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>44</b>
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt) .....	44
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte .....	44
9.3	Verzeichnis der kommunalen Schutzzonen .....	48

*Die nachfolgend verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.*

## 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

### § 1

#### Geltungsbereich

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

#### Geltungsbereich

### § 1 Geltungsbereich

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

### § 2

#### Übergeordnetes Recht

- <sup>1</sup> Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

#### Übergeordnetes Recht

### § 2 Übergeordnetes Recht

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

*Übernahme der bestehenden Bestimmung und Ergänzung gemäss Muster-BNO des Kantons*

*Bestimmung nicht erforderlich*

## 2 Raumplanung

### § 3 Planungsgrundsätze

#### Planungsgrundsätze

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

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

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> 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.<sup>1</sup>

Neue Bestimmung gemäss Muster-BNO, abgestimmt auf die Zielsetzungen im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL)

Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Baubewilligungsverfahren gelten sollen.

Anpassung aufgrund 1. kant. Vorprüfung

#### Gestaltungsbeirat

Neue Bestimmung zur Beurteilung von gestalterischen Fragen (Architektur, Landschaft, Verkehr). Der Gestaltungsbeirat, hat zu Handen des Gemeinderates eine beratende Funktion. Er ist wie z.B. eine Baukommission dem Gemeinderat unterstellt.

### § 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

#### Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für das Gebiet „Ortskern Ost“ gelten folgende allgemeine 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;

Neue Bestimmung zur grundeigentümerverbindlichen Verankerung des Masterplans für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“ mit Zielvorgaben, abgestimmt auf die Zielsetzungen im REL. Ergänzung aufgrund 1. Kant. VP.

<sup>1</sup> Die Kostentragung von Fachgutachten und Expertisen richtet sich nach dem Baugebührenreglement.

- b) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- c) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
- d) Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen;
- e) Grundstückserschliessungen 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.

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

<sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplänen um. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Gebiete des Ortskerns Ost zulassen. ~~Werden die Ziele und Vorgaben von den Grundeigentümern mit einem Bauprojekt erfüllt, kann der Gemeinderat gestützt auf ein qualitatives Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson oder Gestaltungsbeirat gemäss § 4 Abs. 6 auf die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes verzichten.~~

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Entwicklungszielen gemäss Absatz 2 gestatten, sofern:

- a) sich die Abweichungen auf ein Gestaltungsplanverfahren abstützen oder
- b) diese mit Sinn und Zweck des Masterplans gemäss Absatz 3 vereinbar sind und mit den Abweichungen ein insgesamt besseres Ergebnis erzielt wird. Dieses ist durch ein unabhängiges, qualitatives Fachgutachten zu belegen.

<sup>56</sup> Der Gemeinderat verlangt für die qualitative Beurteilung von Neubauten 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 Gesuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen. <sup>2</sup>

#### § 4

##### Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan blau bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

##### Sondernutzungsplanpflicht

<sup>4</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

#### § 5 Sondernutzungsplanpflicht

**Bestimmung nach der 1. VP ergänzt. Der Gemeinderat kann Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Teilgebiete zulassen. Die Grundeigentümer haben dazu ein begründeter Antrag der Grundeigentümer einzureichen. Für die Beurteilung zieht der Gemeinderat eine unabhängige Fachperson oder den Gestaltungsbeirat bei.**

**Gestrichen aufgrund der 2. kant. Vorprüfung, da auf die Umsetzung eines Sondernutzungsplans nicht verzichtet werden kann und diese zudem den Zielen und Vorgaben des Masterplans und den Bestimmungen in §4 Abs. 2/3 widerspricht.**

**Gestrichen aufgrund der 2. kant. Vorprüfung, da dies den Zielen und Vorgaben des Masterplans und den Bestimmungen in §4 Abs. 2/3 widerspricht.**

**Ergänzung aufgrund 1. Kant. Vorprüfung**

**Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, Erschliessungs- statt Sondernutzungsplanpflicht**

**Anpassung aufgrund 2. Kant. Vorprüfung. Da es keine rechtskräftigen Erschliessungspläne gibt, wird die Bestimmung gestrichen.**

<sup>2</sup> Die Kostentragung für die Begutachtung richtet sich nach dem Baugebührenreglement.

<sup>2</sup> Für die schwarz bandierten Bereiche besteht die Pflicht zum Ausarbeiten eines Gestaltungsplanes.

<sup>12</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Für die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen, Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig;
- b) Anordnung der erforderlichen Veloabstellplätzen für Besucher bei den Gebäudeeingängen oder an gut zugänglicher Lage;

<sup>24</sup> Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten zusätzlich zu Absatz 3 die nachfolgenden Zielvorgaben:

- 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 klimagruppenechte 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.

<sup>35</sup> Für die im Bauzonen-/Kulturlandplan schwarz-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 ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Ziele sind in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten.

Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung

Neue Bestimmung mit allgemeinen Zielvorgaben für Gestaltungs- und Erschliessungspläne

gestrichen aufgrund 1. kant. VP, da dies schon in VSS-Norm 40 065 so vorsieht

Anpassung aufgrund 2. Kant. Vorprüfung. Da es keine rechtskräftigen Erschliessungspläne gibt, wird die Bestimmung gestrichen.

Neue Bestimmung mit allgemeinen Zielvorgaben für Gestaltungspläne

Anpassung aufgrund 2. Kant. Vorprüfung.

Für die Gebiete Hetex, Fabrikmatten und Hammer ist ein qualifiziertes Dialogverfahren (bspw. Dialogverfahren) erforderlich, welches die Basis für den anschliessenden Gestaltungsplan bildet. Die Ziele für diese Verfahren sind nachfolgend und in den Zonenvorschriften festgehalten.

## § 6 Gestaltungsplangebiet „Gartenbauschule“

Gestaltungsplangebiet „Gartenbauschule“

<sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 23 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:

- a) Der Gemeinderat kann Teilgestaltungspläne erlassen, die auf einem Erschliessungsplan oder zumindest auf einem Erschliessungskonzept basieren.
- b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn ein Varianzverfahren durchgeführt wird. Die Erschliessung ist falls notwendig durch einen Erschliessungsplan zu sichern.
- b) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper

Neue Bestimmung mit Zielvorgaben für das Gebiet „Gartenbauschule“, abgestimmt auf die Zielsetzungen im REL

Neu Gestaltungsplanpflicht aufgrund der 1. Kant. Vorprüfung. GP-Pflicht einführen mit Zusatz, dass auf ein GP verzichtet werden kann und falls nötig nur ein Erschliessungsplan erstellt werden muss, wenn ein Varianzverfahren (Wettbewerbsverfahren oder begleitetes Verfahren) durchgeführt wird.

Gestrichen aufgrund der 2. kant. Vorprüfung, da ein Varianzverfahren kann Grundlage für einen GP sein kann, diesen aber nicht ersetzen kann.

<p><b>Kernzone K</b></p> <p><b>§ 9</b></p> <p><sup>6</sup> Für die Überbauung der im Zonenplan schwarz bandierten Flächen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. In dessen Rahmen darf die zulässige Gebäudehöhe für Neubauten um maximal 1.00 m überschritten werden. Den Ersatz einzelner Gebäude, Umbauten sowie Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat auch ohne Gestaltungsplan bewilligen.</p>	<p><b>Gebiet „Brunnrain“</b></p> <p><sup>4</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Brunnrain“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2-3 und 4 BNO die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf den angrenzenden Dorfkern, die Zentrumszone sowie den Aabachraum abzustimmen.</li> <li>b) Die Anforderungen an den Ortsbildschutz und die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.</li> <li>c) Zur Vernetzung der Zentrumszone mit dem Dorfkern ist eine attraktive, öffentliche Fuss- und Radverkehrsverbindung entlang des Aabachs zu erstellen.</li> <li>d) Der Aabach sowie die Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrassee) sind in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen.</li> </ul>	<p><b>zueinander</b> unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS <b>auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Die bestehende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radverkehrsverbindung ist zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.</li> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Ergänzung aufgrund der 2. kant. Vorprüfung</b></p> <p><b>Das Gebiet Brunnenrain ist nach rechtskräftigem GP überbaut worden. Aufgrund Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht „Brunnrain“, ist auch die Bestimmung nichtmehr notwendig.</b></p>
	<p><b>Gestaltungsplangebiete „Hetex“ und „Fabrikmatte“</b></p> <p><sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Hetex“ und „Fabrikmatte“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 und 3, 4 und 5 BNO die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen dem Dorfkern und den Gebieten „Hetex“ und „Fabrikmatte“ sowie dem Gebiet „Dürrmatten“ und der Kantonstrasse ist vorzusehen.</li> <li>b) Der Aabach sowie die Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrassee) sind in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen.</li> <li>c) Angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge für das Gebiet Fabrikmatte (Prüfpflicht).</li> </ul>	<p><b>§ 7 Gestaltungsplangebiete „Hetex“ und „Fabrikmatte“</b></p> <p><sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Hetex“ und „Fabrikmatte“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 und 3, 4 und 5 BNO die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen dem Dorfkern und den Gebieten „Hetex“ und „Fabrikmatte“ sowie dem Gebiet „Dürrmatten“ und der Kantonstrasse ist vorzusehen.</li> <li>b) Der Aabach sowie die Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrassee) sind in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen.</li> <li>c) Angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge für das Gebiet Fabrikmatte (Prüfpflicht).</li> </ul>	<p><b>Neue Bestimmung mit Zielvorgaben für das Gebiet „Hetex“, abgestimmt auf die Zielsetzungen im REL, Gestaltungsplanpflicht für Gebiet Fabrikmatte aufgrund 1. Kant. VP</b></p> <p><b>c) Störfallvorsorge: Prüfpflicht für Massnahmen gemäss Anhang in der Planungshilfe des ARE, gemäss 2.kVP</b></p>

## Kommunale Pläne

<sup>1</sup> Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 ist Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Er liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Grundlagen- und Richtpläne (Siedlungs-, Verkehrs-, Landschafts-, Versorgungsrichtplan) zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördenaktivität und nicht grundeigentümerverbindlich.

## Gebiet „Hammer“

## § 8 Gestaltungsplangebiet „Hammer“

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Hammer“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 und 3–4 und 5 BNO die Zielvorgaben gemäss § 17 BNO.

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

**Neue Bestimmung mit Verweis auf Gestaltungsplanpflicht aufgrund 1. Kant. VP;** Störfallvorsorge: Prüfpflicht für Massnahmen gemäss Anhang in der Planungshilfe des ARE

## Weitere Planungsinstrumente

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

<sup>3</sup> Richtpläne<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

**Alte Bestimmung kommunale Pläne nicht mehr erforderlich.** Anpassung und Ergänzung der Bestimmungen zu den weiteren Planungsinstrumenten in Anlehnung an die Muster-BNO

<sup>3</sup> 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.

## § 5

## Bauzonen

<sup>1</sup> Für die im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschiedenen Bauzonen gelten folgende Massvorschriften:

Bauzone	Ausnützungsziffer	Max. Fassadenhöhe / max. Gesamthöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften
Kernzone K**	0.55 (+0.10*)	9.00m	14.00m	4.00m	8.00m	III	§ 9
Volumenerhaltungszone V						II	§ 7
Einfamilienhauszone E 2	0.35	7.00m	11.00m	4.00m	8.00m	II	§ 6
Wohnzone W 2	0.4	7.00m	11.00m	4.00m	8.00m	II	§ 6
Wohnzone W 3	Min. 0.45 / max. 0.60	10.00m	14.00m	6.00m	10.00 m	II (III)	§ 6
Wohn- und Arbeitszone WA	0.4 (+0.20*)	8.00m	12.00m	4.00m	4.00m	III	§ 8
Arbeitszone A1		14.00m	14.00m	4.00m	4.00m	IV	§ 10, 11
Arbeitszone A2		10.00m	10.00m	4.00m	4.00m	IV	§ 10, 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB						III	§ 12
Grünzone G						III	§ 13

\* Gewerbebonus

\*\* Masse gelten nur für Neubauten

## 3 Zonenvorschriften

## 3.1 Bauzonen

## § 10 Zonenübersicht

## Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonen-/Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Fassadenhöhe Schrägdach <sup>4</sup> [m]	Gesamthöhe Schrägdach [m]	Gesamthöhe Flachdach, Attika [m]	Kleiner Grenzabstand [m]	Grosser Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D	0	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	§ 15 § 15 § 16 § 16 § 17
- Lenzhardfeld				14	15	14				
- Parzelle Nr. 725				14	15	14				
- Fabrikmatten					§ 16					
- Hammer					§ 17					
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	Oe BA	- 4**	0	0	0 17.5**	0 16.5**	0	-	III	§ 18
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 19

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

Definition der Anzahl Vollgeschosse, bei Dorfkernzone legt der Gemeinderat die Anzahl Vollgeschosse fest (Anpassung aufgrund 1. VP und aufgrund des Mitwirkungsverfahrens). Moderate Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohn- und Mischzonen. Zudem werden in den Zonenbestimmungen von § 14 BNO Boni für zusätzlich und unabhängig erstellte Wohneinheiten in überbauten Parzellen gewährt. Einführung der neuen Begrifflichkeiten gemäss IVHB -Gebäudehöhe → Fassadenhöhe -Firsthöhe → Gesamthöhe

Anpassung der max. Bauhöhen aufgrund der Änderung der Messweisen (Umsetzung IVHB); Zulassung von höheren Bauten in der Arbeitszone II im Bereich der Autobahn

Bei der Gesamthöhe wird differenziert zwischen Schrägdach und Flachdach, Attika, um den unterschiedlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft gerecht zu werden.

Die Fassadenhöhe wird ausschliesslich für Schrägdächer angewendet und an den Traufseiten gemessen.

Für Bauten mit Flachdächern greift die Gesamthöhe respektive die maximale Anzahl an Vollgeschossen als limitierender Faktor.

Bei Gebäuden mit Attika entspricht die Gesamthöhe der Fassadenhöhe des Attikas, weshalb auf eine zusätzliche Festlegung verzichtet wird.

Zeitgemäss Anpassung der kleinen Grenzabstände und teilweiser Verzicht auf grossen Grenzabstand

Anpassungen bzw. Präzisierung aufgrund des Mitwirkungsverfahrens.

Im Rahmen der Schulraumplanung ist eine Aufstockung geplant, daher wird die Zonenübersicht für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ergänzt. „Bereich mit differenzierter Höhe“ Hinweis präzisiert aufgrund prov. abschl. kant. VP

<sup>2</sup> Der Ausnützungszuschlag für gewerbliche Nutzungen (Gewerbebonus) in den Zonen K und WA kann im Ausmass der dauernd für Gewerbe oder Dienstleistungen genutzten Flächen ganz oder teilweise beansprucht werden.

### § 9

Kernzone K

<sup>5</sup> Für Neubauten gelten die Massvorschriften gemäss Art. 5 Abs. 1. Im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.

<sup>2</sup> 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.

Bestimmung alt § 5 Abs. 1 ist nicht erforderlich

Sinngemäße Übernahme der bestehenden Bestimmung, Ergänzung Erläuterung bzgl. der zulässigen Masse für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### § 5

Bauzonen

<sup>3</sup> In der Wohnzone W2 gilt in den lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan die Empfindlichkeitsstufe III.

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

Sinngemäße Übernahme der bestehenden Bestimmung

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

Neue Bestimmung zur Festlegung der zulässigen Bauweise

### § 9

Kernzone K

<sup>1</sup> Die Kernzone ist für Wohnbauten sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Läden, Gaststätten, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

Dorfkernzone D

### § 11 Dorfkernzone

<sup>1</sup> 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, **Landwirtschaft** sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal **500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche pro Laden. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung mit der Einschränkung, dass neue Landwirtschaftsbetriebe in der Dorfkernzone nicht mehr zulässig sind. Ergänzung Zonenzweck gemäss REL und Regelung der Verkaufsnutzung. **Bestehende Landwirtschaftsbetriebe haben Besitzstandsgarantie. Festlegung Verkaufsflächen entsprechend der prov. abschl. kantonalen Vorprüfung.**

<sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Im Falle eines geplanten Ersatzbaus muss ein bewilligtes Projekt vorliegen.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung mit Ausweitung der Regelung auf Vorgärten- und Vorplatzbereiche. **Ergänzung aufgrund 1. VP: Um einen angemessenen Schutz des ISOS zu gewährleisten, ist ein Fachgutachtens für Abbrüche durchzuführen.**

<sup>3</sup> Bei den Bauvorschriften wird zwischen Um- und Ersatzbauten einerseits sowie Neubauten andererseits unterschieden.

<sup>3</sup> 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.

Alt§9 Abs. 3 fällt weg. Bestimmung nicht erforderlich

Zeitgemäße Anpassung der bestehenden Bestimmung mit Ausweitung der Regelung auf Vorgärten- und Vorplatzbereiche

<sup>4</sup> Werden als schützenswert bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt, gelten die Bestimmungen von §§ 20 bzw. 21 BNO. Alle übrigen Bauten dürfen, soweit sie nicht nach den Vorschriften für Neubauten erstellt werden, ungeachtet einer zu hohen Ausnützung oder zu geringer Abstände unter Wahrung ihrer Lage und Gebäudeform umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>4</sup> 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.

Neue Bestimmung, um den Ersatz von Bauten im Unterabstand zu Gemeindestrassen an gleicher Lage zu ermöglichen und damit den Erhalt des charakteristischen Strassenraums zu sichern.

<sup>2</sup> Alle Bauten haben sich bezüglich Erscheinung, Ausmass und Proportionen an die herkömmliche Bauweise im Ortskern zu

<sup>5</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie Stellung, Ausmass, Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien,

Sinngemäße Übernahme der bestehenden Bestimmung

halten. Materialien und Farben der Fassaden und Dächer haben sich gut in den baulichen Bestand einzufügen.

<sup>7</sup> Der Ausbau von Dachgeschossen kann vom Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes beschränkt werden. Soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, sind bei Hauptgebäuden nur gleichseitig geneigte Satteldächer von mindestens 30° a.T. zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte im ersten Dachgeschoss sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Gestaltung gestattet.

### § 36

<sup>5</sup> In der Kernzone sowie an den bezeichneten schützenswerten Bauten und Gebäudegruppen sind Antennen, Anschriften und Bemalungen bewilligungspflichtig. Sie sind besonders sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.

Farbgebung, Vorplatzgestaltung und Bepflanzung) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>6</sup> 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.

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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 einzurichten.

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

<sup>11</sup> 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.

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

<sup>13</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und in den Strassenraum. Er zieht insbesondere bei geplanten, nach aussen sichtbaren substanziel- len 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.<sup>4</sup>

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung

Neue Bestimmung zum Schutz des Ortsbildes

Neue Bestimmung zum Schutz des Ortsbildes

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung mit zeitgemässen Ergänzungen

Neue Bestimmung zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung und der Minimierung der Bodenversiegelung

Neue Bestimmung mit Erläuterung zu den erforderlichen Unterlagen im Baugesuchsverfahren **ergänzt aufgrund 1. VP**

Neue Bestimmung mit Erläuterung zu den erforderlichen Unterlagen im Baugesuchsverfahren **ergänzt aufgrund 1. VP**

Neue Bestimmung zur Sicherstellung des Erhalts des Ortsbildes und des charakteristischen Strassenraums durch die fachliche Beratung bei grösseren Bauvorhaben

**Gemäss § 53 BNO gilt: Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der Gesuchstellenden (Bauherrschaft) ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen.**

### § 11

Spezielle Bestimmungen für einzelne Arbeitszonen:  
Arbeitszone A1  
Hetex-Areal

<sup>2</sup> Auf dem Hetex-Areal (nördlich Versatz/Hochwasserentlastung Aabach) sind Verkaufsgeschäfte inkl. Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu einem Total von 5'000 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche zulässig. Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr hat direkt über einen Anschlusspunkt an die

### Zentrumzone Z

<sup>1</sup> Die Zentrumzone Z ist bestimmt für **Wohnen** und eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen, **sowie** und weitere publikumsorientierte Nutzungen, **sowie** Verkaufsnutzungen **von insgesamt max. 5'000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche für die gesamte

**Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung, Verzicht auf Vorgaben zur Erschliessung aufgrund Gestaltungsplanpflicht basierend auf einer Testplanung Anpassung aufgrund 1. Kant. VP. Bessere Formulierung der Vorgabe. Anpassung aufgrund prov. abschl. Kant. VP.**

<sup>4</sup> 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.

Kantonsstrasse K 248 zu erfolgen. Andere Erschliessungslösungen bedingen ein Sondernutzungsplanverfahren.

Zone **und für Wohnen**. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Die Ausnutzung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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, möglich, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).
- Die maximale Ausnutzungsziffer von 1.5 gilt als Richtwert. Die minimale Ausnutzungsziffer 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.

**Beschränkung des Wohnanteils wird aufgrund der neuen Zielsetzungen aufgehoben bzw. minimale Anteile für Gewerbe und Wohnen festgelegt.**

**Basierend auf städtebauliche Qualitäten sollen die Bauvolumen und Aussenräume definiert werden. Es werden Richtwerte angegeben.**

**Ergänzung aufgrund der 2. kant. Vorprüfung. Voraussetzungen für die Abweichung des GP von der Regelbauweise.**

**Verhinderung von Wohnnutzungen im ersten Vollgeschoss (ehem. Erdgeschoss) bei gemischten Nutzungen. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption sind auch Wohnungen im EG vorstellbar.**

**Die Lärm situation ist zu beachten.**

- Bezuglich ökologischer Ausgleichsflächen im Außenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, 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 Durchgrüngungsgrad 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 anzutragen. Im Übrigen sind Anlagen zur Parkierung, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

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

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

<sup>8</sup> Der Gemeinderat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen. 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.

<sup>3</sup> Anlagen zur Parkierung sind, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

<sup>4</sup> Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Die Verlegung und Renaturierung des Aabachs ist eine Wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes.

Festlegung Gewässerraum im Gestaltungsplan.

Ein gut gestalteter Straßenraum soll zur höheren Siedlungsqualität führen.

Erhalten und weiterentwickeln von Außenraumqualitäten.

Nachhaltige Energien sollen gefördert werden.

Neue Bestimmung zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung und der Minimierung der Bodenversiegelung

Da der Prozess des Dialog- und Gestaltungsplanverfahrens einen längeren Zeitraum beanspruchen wird, sind neue Zwischennutzungen in einem beschränkten Rahmen denkbar, (z.B. Restaurant oder Café, blossen Ersatzbau am Standort der Blechhalle (Geb. Nr. 1119), usgl.).

Entsprechend der 2. Kant. Vorprüfung wurde der Begriff „Zwischennutzung“ präzisiert und ergänzt. Aufgrund des Planungsprozesses mit Testplanung und Gestaltungsplanung kann eine Verlängerung notwendig werden.

Alt Abs. 3 und 4: Neue Bestimmung zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung und der Minimierung der Bodenversiegelung wurden den Zielen für die Dialogverfahren integriert und nicht so restriktive festgelegt (Aufgabe Testplanung).

**§ 6***Einfamilienhauszone E2, Wohnzonen W2 + W3*

<sup>1</sup> Die Zonen E2, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Die Einfamilienhauszone E2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

<sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Wohnsiedlungen bestimmt.

<sup>5</sup> Werden in der Zone W2 Gebäude, welche als schützenswert bezeichnet sind, umgebaut oder ersetzt, gelten in Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften die Bestimmungen von §§ 20 bzw. 21 BNO.

**§ 7***Volumenerhaltungszone V*

<sup>1</sup> Die Volumenerhaltungszone bezweckt eine schonende Bebauung der ausgeprägten Hangkante am Rande des Altfeldes. Künftige Zonenerweiterungen und Neuerschliessungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

<sup>2</sup> Nutzungsart, Gebäude- und Firsthöhe richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2. Nutzungsänderungen sind gestattet, soweit die bestehenden Erschliessungsanlagen den neuen Anforderungen genügen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen umgebaut, angemessen erweitert oder ersetzt werden. Dabei sind die Grenzabstände der Wohnzone W2 einzuhalten. Innerhalb der eingezeichneten Baufelder sind zusätzliche Neubauten möglich. Die gesamthaft pro Parzelle zulässige Ausnützung darf gegenüber dem Bestand vom November 1997 um maximal 1/4 erhöht werden oder muss einer Ausnützungsziffer von maximal 0.3 entsprechen. Massgebend ist der grösste der beiden Werte. Nutzungsübertragungen über Parzellengrenzen hinweg sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Unbewohnte Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV kann der Gemeinderat auch ausserhalb der Baufelder bewilligen, sofern das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

*Wohnzonen**- W2A**- W3**- W4***§ 13 Wohnzonen**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

<sup>2</sup> In der Zone W2A sind Bauten mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

<sup>3</sup> In der Zone W3 sind Bauten mit mindestens 2 Vollgeschossen zu erstellen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> In der Zone W4 sind Bauten mit mindestens 3 Vollgeschossen zu erstellen. Es sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig.

<sup>5</sup> Werden innerhalb der Wohnzone W2A und W2B auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 2'000 m<sup>2</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

*Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung*

*Aufhebung Einfamilienhauszone E2, Unterscheidung zwischen Wohnzone W2A und W2B. Präzisierung: In der Wohnzone W2A sollen verdichtete Siedlungsformen bis 4 Wohneinheiten wie z.B. wie Reihenhäuser ermöglicht werden.*

*Zeitgemäss Anpassung der bestehenden Bestimmung im Sinne einer massvollen Verdichtung*

*Alt Abs. 5 Bestimmung nicht erforderlich*

*Neu Abs. 5 aufgrund Überprüfung der Dichte gemäss 1. Kant. VP wurde in der W2A und W2B auf generelle Anhebung der Ausnützung verzichtet und dafür ein Bonus bei zusätzlich realisierten Wohneinheiten in überbauten Gebieten festgelegt.*

*Ergänzung aufgrund der 2. kant. Vorprüfung*

*Aufhebung Volumenerhaltungszone (neu Wohnzone W2A)*

**§ 8****Wohn- und Arbeitszone WA**

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

**§ 10****Arbeitszonen A1 und A2  
Allg. Bestimmungen**

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen A1 und A2 sind für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Störende Betriebe sind zugelassen, soweit benachbarte Wohngebiete keinen übermässigen Einwirkungen ausgesetzt werden.

<sup>3</sup> Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entsprechenden Standort angewiesen sind.

<sup>4</sup> Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck die Gebäudelänge und -tiefe beschränken sowie Immissionsschutz- und Bepflanzungsauflagen erlassen. Industriebauten sind gegenüber Wohnzonen und an exponierten Lagen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.

<sup>5</sup> Die Gestaltung der Aussenanlagen inklusive Zufahrten, Parkplätze, Aussenlagerplätze und Grünflächen ist gesamthaft im Umgebungsplan festzuhalten. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.10.

<sup>6</sup> Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen entspricht wenigstens der Gebäudehöhe, beträgt aber mindestens 8 m. Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

**Wohn- und Arbeitszonen****Mittelgrosse Verkaufsnutzungen  
Gebiet Stampfimatt****§ 14 Wohn- und Arbeitszonen**

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, **Betriebe** (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal **300 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche pro **Betrieb** bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Grundstückserschliessungen sowie Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

<sup>3</sup> Im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebiet sind max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf zulässig. Fachmärkte sind nicht zulässig.

**Arbeitszonen**

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen A1 und A2 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen **bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** pro Laden sind zulässig.

<sup>2</sup> In den Arbeitszonen sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zugelassen. In der A2 sind zudem auch stark störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>5</sup> Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck Immissionsschutz- und Bepflanzungsauflagen erlassen. Bauten sind gegenüber benachbarten Wohnzonen **sowie Wohn- und Arbeitszonen** mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.

<sup>6</sup> 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 Hitzeinminderung leisten.**

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

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, Ergänzung Regelung zu den Verkaufsnutzungen, Verbot von freistehenden Einfamilienhäusern zur Förderung der baulichen Verdichtung

Neue Bestimmung zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung und der Minimierung der Bodenversiegelung

Ergänzung entsprechend der 2. **und prov. abschl. kantonalen Vorprüfung**. Die Verkaufsfläche innerhalb der Zone/des Gebietes wird auf der Grundlage einer Gesamtübersicht über das Gebiet geregelt. Stampfimatt: Die bestehende Nutzung auf der Parzelle 213 (Lidl) mit Gütern für den täglichen Gebrauch wird berücksichtigt.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, Ergänzung Regelung zu den Verkaufsnutzungen, Zulassung von zusätzlichen Aussenverkaufsflächen für die bestehenden Autohändler (Gebiete mit Verkaufsnutzungen > 500 m<sup>2</sup> sind explizit in der Nutzungsplanung zu bezeichnen)

Zeitgemäss Anpassung der bestehenden Bestimmung

Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung

Neue Bestimmung zur Minimierung der Bodenversiegelung

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, Verzicht auf die Beschränkung von Gebäudelänge und -tiefe

Die Festlegung einer Grünflächenziffer wird als nicht mehr sinnvoll erachtet.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, Regelung Abstand zur Hardstrasse in separatem Absatz (vgl. § 15 Abs. 9 BNO)

Gegenüber der Achse der Hardstrasse ist im Bereich der Arbeitszone A1 ein Abstand von 25 m einzuhalten.

### § 11

Spezielle Bestimmungen für einzelne Arbeitszonen:  
Arbeitszonen A1 und A2 Lenzhardfeld

<sup>1</sup> Innerhalb der Arbeitszonen im Lenzhardfeld sind kunden- oder publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte (inkl. Fachmärkte) mit Ausnahme von Fabrikläden bis maximal 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Anlage resp. 2000 m<sup>2</sup> für die gesamte Zonenfläche. Die Erschliessung für den Schwerverkehr erfolgt über die Hardstrasse.

#### - Lenzhardfeld

<sup>9</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Produktion zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Lenzhardfeld maximal 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

<sup>10</sup> Die Erschliessung für den Schwerverkehr erfolgt über die Hardstrasse.

<sup>11</sup> Gegenüber der Achse der Hardstrasse ist für Gebäude ein Abstand von 25.00 m einzuhalten.

#### - Hard

<sup>12</sup> Im Gebiet „Hard“ sind im Bereich der Hochspannungsleitungen, in welchem die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 NISV<sup>5</sup> überschritten werden, keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der NISV (Wohnen, Betriebsräume, etc.) zugelassen.

<sup>13</sup> Die planerischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 NISV sind im Rahmen des Bauprojektes nachzuweisen.

### § 16 Gebiet „Fabrikmatten“

#### Gebiet „Fabrikmatten“

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

#### Parzelle Nr. 1781

<sup>2</sup> Für die Parzelle Nr. 1781 ist ein Aussenlagerverkauf von Motorfahrzeugen von maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

<sup>3</sup> Die Ausnutzung, 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).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, zeitgemäße Anpassung der Regelung zu den Verkaufsnutzungen

Anpassung entsprechend der 2. und prov. abschl. kantonalen Vorprüfung.

Präzisierung der bestehenden Bestimmung

**Neue Bestimmung zur Sicherstellung des Schutzes vor nicht-ionisierender Strahlung im Bereich der Hochspannungsleitungen.**

Gebiet Hard wird in diesem Planungsverfahren nicht in eine Arbeitszone eingezont. Abs. 12 wird deshalb gestrichen.

Anpassung entsprechend der 2. kantonalen Vorprüfung.

Ergänzung aufgrund prov. abschl. VP: Definition max. Verkaufsflächen für Aussenlagerverkauf der bestehenden Autohändler (Gebiete mit Verkaufsnutzungen > 500 m<sup>2</sup> sind explizit in der Nutzungsplanung zu bezeichnen).

Neu soll mittels eines **Dialogverfahren** (bspw. Testplanung) die Basis für die Entwicklung erstellt werden.

Anpassung entsprechend der 2. kantonalen Vorprüfung.

Bestimmung weiterhin erforderlich, da rechtskräftiger Erschliessungsplan „Ringstrasse Nord“ noch nicht definitiv umgesetzt ist (Rückweisung durch Gerichtsbeschluss).

- 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.

Neue Bestimmung zur Zulassung von höheren Bauten entlang der Autobahn (Umsetzung REL)

Koordination über die Gemeindegrenzen hinweg.

### § 17 Gebiet „Hammer“

#### Gebiet „Hammer“

Spezielle Bestimmungen für einzelne Arbeitszonen:  
Arbeitszone A2 Hammermatte

<sup>3</sup> Die Arbeitszone Hammermatte ist für Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte vorgesehen, welche sich gut ins bestehende bauliche Umfeld einfügen und von der zentralen Lage profitieren können.

<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7 BNO). Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Hammer maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Ausnutzung, 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).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper

Anpassung entsprechend der 2. und prov. abschl. kantonalen Vorprüfung. Die Aufteilung der Verkaufsfläche innerhalb der Zone/des Gebietes wird auf der Grundlage einer Gesamtübersicht über das Gebiet geregelt.

Ergänzung der bestehenden Bestimmung, Gebiet „Hammer“ als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt, arbeitsplatzintensive bzw. verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

Ergänzung entsprechend der 2. kantonalen Vorprüfung.

Neu soll mittels eines Dialogverfahren (bspw. Testplanung) die Basis für die Entwicklung erstellt werden.

Ergänzung entsprechend der 2. kantonalen Vorprüfung.

Bestimmung weiterhin erforderlich, da rechtskräftiger Erschliessungsplan „Ringstrasse Nord“ noch nicht definitiv umgesetzt ist (Rückweisung durch Gerichtsbeschluss).

getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.

<sup>5</sup> Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem allfällige Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zum benachbarten Wohngebiet, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.

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. **Mit dem ersten Baugesuch muss ein Konzept zur vollständigen internen Erschließung des Gebietes vorliegen.**
- 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.

Neue Bestimmung zur Zulassung von höheren Bauten entlang der Autobahn (Umsetzung REL)

*Erschließungskonzept wird im vorangehenden Spiegelstrich verlangt.*

Neue Bestimmung mit Vorgaben zum Lärmschutz

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

Neue Bestimmung mit Vorgaben zu den Freiräumen

## § 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
ÖBA

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
OeBA

## § 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt.

Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit zeitgemäßen Ergänzungen in Anlehnung an die Muster-BNO

Gestrichen aufgrund der 2. kant. Vorprüfung, da die BNO nicht in das Eigentum Dritter eingreifen kann und die

<p><b>§ 13</b></p> <p><i>Grünzone G</i></p> <p>Grünzonen sind Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes, als Trennflächen, Erholungsgebiete und dergleichen von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten sind. In den Grünzonen ist eine ökologische Aufwertung anzustreben, die bestehenden Naturobjekte sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>	<p><i>Grünzone G</i></p> <p>Sie sind so anzurichten und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p><sup>43</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen.</p> <p><sup>54</sup> 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.</p>	<p>Gemeinde die Nutzung ihrer Flächen auch ohne eine Bestimmung in der BNO regeln kann.</p>
<p><b>§ 14</b></p> <p><i>Landwirtschaftszone LW</i></p> <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Ersatzaufforstungen sowie Terrainveränderungen für ökologische Ausgleichsmassnahmen bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p><sup>5</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben</p>	<p><i>Landwirtschaftszone</i></p> <p><sup>1</sup> Die Grünzone G dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschafts- und Gewässerschutz sowie der Gliederung des Baugebietes.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Rad- und Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege und Unterhalt der Grünzone können bewilligt werden, sofern sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit zeitgemässen Ergänzungen in Anlehnung an die Muster-BNO</p>
	<p><b>§ 19 Grünzone</b></p> <p><b>3.2 Landwirtschaftszonen</b></p> <p><b>§ 20 Landwirtschaftszone</b></p> <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p><b>§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone</b></p> <p><sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf</p>	<p>Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit zeitgemässen Anpassungen</p>

sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbeplanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>6</sup> Für Wohngebäude ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m erlaubt. Weitere Masse wie Firsthöhen und Gebäudelängen werden 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 entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

<sup>7</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

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

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 22 Naturschutzzonen im Kulturland

##### Naturschutzzonen im Kulturland

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

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

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

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

<sup>5</sup> Naturschutzzonen dürfen 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.

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

*Neue Bestimmungen mit allgemeinen Vorgaben zu den Naturschutzzonen im Kulturland in Anlehnung an die Muster-BNO*

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

### § 17

#### Magerwiesen

- <sup>1</sup> Magerwiesen sind als Lebensräume einer grossen Zahl seltener Pflanzen- und Tierarten geschützt und zu erhalten.
- <sup>2</sup> Magerwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich maximal zweimal zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen, das Schnittgut ist zu entfernen.
- <sup>3</sup> Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

Zone	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen <sup>6</sup>
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
Naturschutzone mit Mehrfachfunktion	Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten (Zielarten)	Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten
Naturschutzone mit Mehrfachfunktion / Dauerwiese Aabachmatte	Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;	Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; <b>extensive Herbstweide ist zulässig</b> Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang
Streuwiese / Feuchtstandort	Langfristige und ungeschmälerte 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. Einwachsfäden 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

Im Landschaftsinventar werden die Bewirtschaftungsvorschriften teilweise beschrieben. Es wird empfohlen, in der BNO auf die Bewirtschaftung gemäss Landschaftsinventar zu verweisen.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmungen, sofern nicht bereits in den allgemeinen Bestimmungen enthalten.

Aufnahme von mehreren Grünflächen als Naturschutzone mit Mehrfachfunktion

Gestrichen aufgrund der 2. kant. Vorprüfung, da es in dem Gebiet nur Landschaftsnutzung gibt. Es gibt keine Erholungsnutzung.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmungen, sofern nicht bereits in den allgemeinen Bestimmungen enthalten, mit Ergänzungen (Aufhebung Nutzungsreglement Spezialzone Aabachmatte und Integration der Bestimmungen in die BNO), eine extensive Herbstweide für Aabachmatte präzisiert

Naturschutzone mit Mehrfachfunktion / Dauerwiese Aabachmatte: bisher extensive Dauerwiese, Magerwiese (Böschung)

Streuwiese / Feuchtstandort: bisher Überflutungsbereich

Gestrichen aufgrund der 2. kant. Vorprüfung, da es in dem Gebiet nur Landschaftsnutzung gibt. Es gibt keine Erholungsnutzung.

### § 16

#### Spezialzone Aabachmatte

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Aabachmatte dient der Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Das ganze Kulturland ist einer extensiven Bewirtschaftung zuzuführen und die Uferbestockung des Aabaches naturnah zu pflegen.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutzziel entsprechen und der ökologischen Aufwertung dienen. In der Spezialzone ist das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie das Entfernen der Uferbestockung untersagt.
- <sup>3</sup> Die Bewirtschaftung des Kulturlandes und die Pflege der Ufervegetation sind in einem Reglement festgelegt. Die Gemeinde entschädigt Extensivierungsmassnahmen.

<sup>6</sup> Betreffend Details zur Bewirtschaftung wird auf das Landschaftsinventar verwiesen.

3.4 Überlagerte Zonen																			
<b>§ 18</b>	<b>§ 23 Naturschutzone Wald</b>		<i>Anpassung der bestehenden Bestimmung und Ergänzung bzgl. Holzschlag</i>																
<i>Naturschutzone Wald</i>	<sup>1</sup> Die Naturschutzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	<i>Naturschutzone Wald</i>	<sup>1</sup> Die Naturschutzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.																
<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.	<sup>2</sup> 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 kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuseichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).																		
<sup>3</sup> Für das Gebiet Hardi/Länzert gelten im besonderen folgende Ziele: Der Charakter als Buchen-Dauerwald mit stehendem Totholz steht im Vordergrund. Eichen sind, wo möglich und sinnvoll, zu fördern, minderwerte Eichen sind bis zu ihrem biologischen Ende stehen zu lassen. Die Stufigkeit des Waldes soll erhalten werden, auf eine flächige Nutzung ist - soweit nicht zwingend erforderlich - zu verzichten.	<sup>3</sup> 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 <sup>7</sup> sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.																		
<sup>4</sup> Im Bereich der Altholzinsel Wilägerte ist langfristig auf eine forstliche Nutzung zu verzichten. Der Alterungs- und Zerfallsprozess kann dadurch unbeeinflusst von menschlichen Eingriffen ablaufen. Damit entstehen insbesondere Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten, die auf alte und absterbende Bäume sowie auf totes Holz angewiesen sind.	<sup>4</sup> Folgende Naturschutzzonen im Wald werden ausgeschieden:																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausprägung / Bezeichnung</th><th>Bezeichnung im Plan</th><th>Schutzziel (erhalten, fördern)</th><th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzone Wald</td><td>N</td><td>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</td><td>Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</td></tr> <tr> <td>Feucht- und Nassstandort</td><td>F</td><td>Schutz und Erhalt Laichgebiet, Brutbiotop</td><td>Dem vernässtesten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung</td></tr> <tr> <td>Altholzinsel</td><td>A</td><td>Natürlicher Alterungs- und Zerfallsprozess</td><td>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</td></tr> </tbody> </table>				Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Naturschutzone 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 vernässtesten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	Altholzinsel	A	Natürlicher Alterungs- und Zerfallsprozess	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen																
Naturschutzone 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 vernässtesten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung																
Altholzinsel	A	Natürlicher Alterungs- und Zerfallsprozess	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung																
<b>§ 15a</b>	<b>§24 Aufforstungsgebiet</b>	<i>Verzicht auf detaillierte Ausführung bzw. Verweis auf Absätze 2 und 3</i>																	
<i>Aufforstungszone</i>	<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Aufforstungszonen dienen der Renaturierung des Bereichs der ehemaligen SBB-Linie und der späteren Integration in die bestehende Waldfläche.	<i>Aufforstungsgebiet</i>	<sup>1</sup> Die im <b>Bauzonen /Kulturlandplan</b> bezeichneten <b>Aufforstungsgebiete</b> dienen der Renaturierung des Bereichs der ehemaligen SBB-Linie und als ökologische Vernetzungssachse (Trockenbiotope) sowie der späteren Integration in die bestehende Waldfläche.																
<sup>2</sup> Diese Flächen stehen für Ersatzmassnahmen wie Ersatzaufforstung oder ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung.	<sup>2</sup> Diese Flächen stehen für Ersatzmassnahmen wie Ersatzaufforstung oder ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung.	<i>Auf dieser Fläche (ehemaliges Bahntrasse) wurden durch das Kieswerk Niederlenz ökologische Ausgleichsmaßnahmen geleistet (Ruderalflächen mit Kleinstrukturen). Diese Fläche darf nicht aufgeforstet werden, da die Flächen sonst zweckentfremdet würden</i>																	

<sup>7</sup> 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](http://www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen).

<sup>3</sup> Die genaue Abgrenzung und Ausgestaltung sowie die Pflege sind im jeweiligen Bewilligungsverfahren für die erforderlichen Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.

<sup>3</sup> Die genaue Abgrenzung und Ausgestaltung sowie die Pflege sind im jeweiligen Bewilligungsverfahren für die erforderlichen Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.

	Gewässerraumzone	<b>§ 24 Gewässerraum</b>	Neue Bestimmung zur erforderlichen Ausscheidung der Gewässerräume gemäss § 127 BauG und Art. 41a GSchV
		<p><sup>1</sup> Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Bei den im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten künstlich angelegten Kanälen ohne besondere ökologische Bedeutung wird gemäss § 127 Abs. 1<sup>1 bis lit. a</sup> BauG auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.</p>	

## § 19

### Naturobjekte, Allgemeines

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Über die Pflege hinausgehende Massnahmen sind bewilligungspflichtig.

### Naturobjekte

## 3.5 Schutzobjekte

### § 25 Naturobjekte

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

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung mit zeitgemässen Anpassungen und Ergänzungen

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken und Gehölze	Hecken mit Pufferstreifen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Trittsstein, Vernetzungselement</li> <li>• Windschutz</li> <li>• Vielfältiger Übergangsreich Wald-Kulturland</li> <li>• Artenreichtum</li> </ul>
Einzelbäume	Einzelbäume / Baumgruppe Baumreihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>• Kulturrelikt</li> </ul>
Hochstamm-Obstgärten	Hochstamm-Obstbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>• Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>• Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>• Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des</li> </ul>

Ufergehölze sind durch die Bestimmungen zum Gewässerraum geschützt (§ 24 BNO)

Ergänzung entsprechend der 2. kantonalen Vorprüfung

<sup>2</sup> Die bezeichneten Hecken, Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und ökologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Zu Pflegezwecken darf im gleichen Jahr höchstens 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche in der Regel einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Der Gemeinderat kann eine Rodung bewilligen, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

<sup>3</sup> Die bezeichneten, markanten Einzelbäume dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung erteilen. Diese ist in der Regel mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden.

<sup>4</sup> Die im Plan bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sollen zur Gestaltung des Landschaftsbildes und aus ökologischen Gründen erhalten werden. Der vorhandene Bestand ist zu pflegen, abgehende Bäume sollten nach Möglichkeit ersetzt werden.

	• Artenreichtum	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	• Laichgebiet, Brutbiotop	• Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

<sup>5</sup> Für Pflege- und Aufwertungs- sowie allfällige Ersatzmassnahmen kann der Gemeinderat eine kostenlose Beratung vermitteln. Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge für besondere Leistungen gewähren.

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

<sup>4</sup> 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.

Aufnahme von mehreren Weihern als Naturobjekt

Neue Bestimmung, um das Ersetzen bzw. Versetzen von geschützten Naturobjekten in Ausnahmefällen zu ermöglichen.

Neu: Vorschlag für finanzielle Stützungsmassnahmen aufgrund 1. Kant. VP.

## § 20

### Kulturobjekte mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan violett bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

<sup>2</sup> Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten kann der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte aus dem Ortsbildschutzfonds gewähren.

## § 21

### Gebäude mit Volumenschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind in ihrer kubischen Erscheinung für das Orts-, Straßen- oder Quartierbild von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den in § 20 Absatz 1 aufgeführten Massnahmen ist ein

### Substanzschutz

## § 26 Bauten und Objekte mit Substanzschutz

<sup>1</sup> 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. So weit 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 Schutzzäume zulässig.

<sup>2</sup> 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.

Übernahme der bestehenden Bestimmung mit zeitgemäßen Anpassungen und Ergänzungen, grundsätzliches Abbruchverbot ohne Ausnahmen (Unterschutzstellung von Bauten und Objekten, deren Erhalt für die nächsten 10 bis 15 Jahren, d.h. innerhalb des Planungshorizontes einer Nutzungsplanung, zumutbar ist.)

Verzicht auf Volumenschutz, da nicht mehr zeitgemäß.

Abbruch zulässig, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Für den Ersatzbau und dessen Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat ergänzende Aufgaben erlassen.

<sup>2</sup> Werden gesetzliche Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, setzt ein Ersatzbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

*Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung*

### § 27 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> 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.

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

*Neue Bestimmung zur Umsetzung des Inventars der historischen Verkehrswege (Wege von nationaler Bedeutung sind zu schützen, sofern noch Substanz vorhanden ist.)*

*Wiederherstellungs-pflicht*

### § 28 Wiederherstellungs-pflicht

<sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlöschen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

*Neue Bestimmung zur Regelung der Kostenfolge bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung eines geschützten Objektes*

### § 15

*Kiesabbauzone*

<sup>1</sup> Die Kiesabbauzone bezeichnet Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind.

<sup>2</sup> Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss kantonaler Gesetzgebung erteilte Bewilligung voraus.

<sup>4</sup> Über Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus entscheidet das Kant. Baudepartement auf der Grundlage von Art. 24 des Raumplanungsgesetzes.

*Materialabbauzone*

### § 29 Materialabbauzone

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand. ~~Die Aufbereitung und Herstellung von Kies- und Betonprodukten sowie RC-Produkten Kies und Sand ist zulässig.~~

*Übernahme der bestehenden Bestimmung mit zeitgemässen Anpassungen und Ergänzungen*

*Weil der Kiesabbau ortsgebunden ist und seine Nutzung temporär ist und das Recycling überall innerhalb des Baugebiets, aber nicht ausserhalb stattfinden kann, ist die Recyclingnutzung zu streichen.*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die abgebauten Bereiche sind gemäss den Auflagen der entsprechenden Bewilligungen unter Beachtung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wieder herzurichten.

<sup>5</sup> In der Kiesabbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

## 4 Baubegriffe und Messweisen

### 4.1 Abstände

#### § 30 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

Abstand gegenüber bestehenden Bauten

<sup>1</sup> 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.

*Aufnahme Bestimmung zum Abstand gegenüber bestehenden Bauten, welche im Unterabstand stehen. Ohne diese Festlegung wäre in einem solchen Fall der Gebäudeabstand einzuhalten, welcher gemäss § 27 Abs. 1 BauV der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht.*

### § 24

Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden über 18 m erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m

Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> 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.

*Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung*

### § 25

Grenzabstände

<sup>1</sup> Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Bauantrag einzureichen.

<sup>2</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Dieser Abstand kann durch privatrechtliche Vereinbarungen weder reduziert noch aufgehoben werden.

Abstand zum Kulturland

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

*Übergeordnet geregelt (§ 47 Abs. 3 BauG: „Die Änderung der Abstände setzt einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraus; dieser ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.“)*

*Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung*

Strassenabstände

<sup>3</sup> Der Abstand von Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen darf bis auf 50 cm verringert werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder künftige Strassenausbaupläne, entgegenstehen.

Strassenabstand - Parkfelder

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

*Neu sollen Klein- und Anbauten einen analogen Grenzabstand aufweisen dürfen, wie innerhalb der Bauzone zur Nachbargrenze.*

#### § 33 Strassenabstand

<sup>1</sup> 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.

*Festlegung Abstand auf 60 cm analog zum geltenden Abstand für Einfriedungen, Stützmauern, etc.*

<sup>4</sup> Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von maximal 2:3 müssen gegenüber Gemeindestrassen keinen Abstand aufweisen, steilere Böschungen sowie Stützmauern bis 1.80 m Höhe einen solchen von 60 cm. Für höhere Stützmauern gelten die Abstände gemäss § 111 BauG.

- *Böschungen, Stützmauern*  
<sup>2</sup> 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.

Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung, auf den Verweis auf das übergeordnete Baugesetz kann verzichtet werden.

## § 23

### Bruttogeschoßfläche

Für folgende Flächen wird ein Ausnützungszuschlag gemäss § 9 ABauV gewährt:

- Wintergärten und Veranden, die unbeheizt sind, bis maximal 10 % der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche. Bei grösseren Wintergärten oder Veranden, welche die vorgenannten Bedingungen erfüllen, zählt die 10 % übersteigende Fläche zur BGF;
- Wohn- und Gewerberäume in Dach-, Attika- und Untergeschossem, sofern die Grünflächenziffer des Bauvorhabens mindestens 0.60 beträgt. Bei Dachgeschoßem müssen die Anforderungen gemäss ABauV auf allen Seiten eingehalten sein.

## 4.2 Nutzungsdichte

### § 34 Ausnützungsziffer

*Ausnützungsziffer*  
- Anrechnung DG/Attika, UG  
- Nutzungsbonus

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

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit gewährt.

Dach-, Attika- und Untergeschosse sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht mehr zu berücksichtigen.

Sinngemäss Übernahme der bestehenden Bestimmung

Verzicht auf diesen Nutzungsbonus, da nicht mehr zeitgemäß (kann nur bei grossen Grundstücken erreicht werden)

## § 27

### Arealüberbauungen

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen E2, W2, W3, WA zulässig. In der Zone E2 können ausschliesslich verdichtete Siedlungsformen wie Reihen- oder Terrassenhäuser ab 5 Wohneinheiten nach den Grundsätzen der Arealüberbauung erstellt werden. In den Zonen W2, W3 und WA ist eine minimale, zusammenhängende Landfläche von 2'000 m<sup>2</sup> erforderlich.

<sup>2</sup> Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen sind in der Zone E2 einzuhalten. In der Zone W2 können sie um maximal 2.00 m, in den Zonen WA und W3 um maximal 3.00 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Abständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Wird die gemäss Grundordnung zulässige Gebäudehöhe überschritten, erhöhen sich die externen Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe.

<sup>3</sup> Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnützungsziffern:

- E2: 0.45
- W2: 0.50
- W3: 0.65
- WA: 0.50 (nur Wohnen) / 0.65 (inkl. Gewerbe)

### Arealüberbauung

### § 35 Arealüberbauung

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> ]	2'000	2'000	3'000	4'000	2'000	3'000

<sup>2</sup> Die erforderlichen Abstellplätze, ausgenommen Besucherparkfelder, sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

<sup>3</sup> 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

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, mit einer auf die jeweiligen Zonen abgestimmte minimal erforderliche Arealfläche, damit eine qualitativ hochwertige Bebauung realisiert werden kann. **Landfläche nicht aGSF gemäss 1. Kant. VP.** Arealüberbauungen sollen wie in der alten BNO auch in der W2A weiterhin möglich sein (Ergebnis Mitwirkungsverfahren).

Neue Bestimmung, um eine höhere Qualität der Überbauung und eine zeitgemäss Parkierungslösung zu erreichen.

Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung, wo bei neu das zusätzliche Vollgeschoss genannt werden muss, da neu Vollgeschosse für die jeweiligen Zonen definiert sind. Verzicht auf Regelung bzgl. Grenzabstände, da übergeordnet in § 39 Abs. 4 lit. b) BauV geregelt.

Regelung gemäss § 39 Abs. 4 lit. c) BauV, wonach die Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen um 15 % erhöht werden kann.

<b>Reduktion Gebäude- bzw. Firsthöhe</b>	<b>§ 26</b> <p><sup>1</sup> Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das Mass der Abgrabung reduziert werden.</p> <p><sup>2</sup> Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.</p>	<b>Abgrabungen</b> <p><sup>4</sup> 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.</p>	<i>Die Vorschriften der alten BNO betreffend Wohneinheiten wird beibehalten (Ergebnis Mitwirkungsverfahren).</i>
		<b>4.4 Abgrabungen</b>	
	<b>§ 22</b> <p><sup>1</sup> Als nicht störende Betriebe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.</p> <p><sup>3</sup> Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als störend.</p>	<b>§ 36 Abgrabungen</b> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<i>Präzisierung der bestehenden Bestimmung zur Beschränkung von Abgrabungen. Für Tiefgaragenzufahrten bedarf es allenfalls einer grösseren Abgrabung, welche mit dieser Ausnahmebestimmung ermöglicht wird.</i>
			<i>Bestehende Bestimmung aufgrund der Festlegung der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr erforderlich</i> <i>Bestehende Bestimmung aufgrund der Festlegung der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr erforderlich</i> <i>Definition übergeordnet geregelt (§ 15c BauV)</i>

	Revidierte BNO (Genehmigungsinhalt)	Bemerkungen
	<b>5 Bauvorschriften</b>	
	<b>5.1 Baureife und Erschliessung</b>	
<b>§ 28</b>	<b>§ 37 Benennung Strassen, Wege und Plätze</b>	
<i>Benennung</i>	<i>Benennung Strassen, Wege und Plätze</i>	<i>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassensummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</i>
<i>Benützung von Privateigentum</i>		<i>3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.</i>
		<i>4 Auf die Interessen der Betroffenen ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</i>
<i>Übernahme von Privatstrassen</i>		<i>2 Bestehende Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen. Sie müssen in der Regel dem Erschliessungsplan entsprechen und genügend ausgebaut sein.</i>
<b>§ 29</b>		<i>Übergeordnet geregelt (§ 37 Abs. 2 BauG: „Die Gemeinde übernimmt die Erschliessungsanlagen in der Regel spätestens im Zeitpunkt, in dem sie nach dem Erschliessungsprogramm hätten erstellt werden müssen.“)</i>
<i>Marchsteine, Vermessungszeichen</i>		<i>Übergeordnet geregelt (Geoinformationsgesetz GeoIG)</i>
<b>§ 30</b>	<b>5.2 Technische Bauvorschriften</b>	
<i>Allgemeine Anforderungen</i>	<b>§ 38 Allgemeine Anforderungen</b>	
	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	<i>Übernahme der bestehenden Bestimmung mit erläuternder Ergänzung</i>
	<i>1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</i>	<i>1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.</i>
	<i>2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärm schutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.</i>	<i>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.</i>
<b>§ 31</b>		<i>Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung</i>
<i>Nachisolation Aussenwände</i>		<i>Übergeordnet geregelt (§ 36 Abs. 1 BauV: „Bei bestehenden Bauten und Anlagen ist eine für die Wärmedämmung oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien erforderliche Abweichung von den Vorschriften betreffend Gebäudemasse, Abstände und Baulinien um höchstens 20 cm zulässig. Ebenfalls ist eine dadurch entstehende Überschreitung der Nutzungsziffern erlaubt.“)</i>

		5.3 Wohnhygiene	
<b>§ 32</b>		<b>§ 39 Ausrichtung der Wohnungen</b>	
<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	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.
<b>§ 33</b>		<b>§ 40 Beschaffenheit von Bauten und Anlagen</b>	
<i>Raummasse</i>	<sup>1</sup> Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten nachstehende Anforderungen:		<i>Anforderungen an Raummasse und Fenstergrössen bei Neubauten sind übergeordnet geregelt (§ 36a Abs. 1 BauV). Bestimmung zur Raumgrösse wird beibehalten.</i>
Fläche:			
	- In Einfamilienhäusern: min. 8 m <sup>2</sup>		
	- In Mehrfamilienhäusern: min. 10 m <sup>2</sup>		
Raumhöhe:			
	- Vollgeschoss: min. 2.30 m		
	- Dachgeschoss: min. 2.30 m auf min. der halben Bodenfläche über 1.50 m lichter Raumhöhe		
<i>Fensterflächen</i>	Fensterfläche (Rohlichtmass): min. 1/10 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m <sup>2</sup> . Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume über eine verglaste Veranda oder einen Wintergarten belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.		
<i>Abstellräume</i>	<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind folgende Abstellräume oder -flächen vorzusehen:		<i>Anforderungen an Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern übergeordnet geregelt (§ 36a Abs. 2 BauV)</i>
Pro Wohnung:	min. 4 m <sup>2</sup> + 0.5 m <sup>2</sup> pro Zimmer. Davon ist min. 1/3 innerhalb der Wohnung anzurufen. Fest eingebaute Wand-schränke im Korridor zählen als Abstellfläche, sofern ihre Tiefe minimal 50 cm beträgt.		
<i>Balkone</i>	<sup>3</sup> Balkone von Mehrfamilienhäusern haben eine Mindesttiefe von 1.50 m aufzuweisen, sofern sie nicht als Putz- oder Zweitbalkone dienen.	<i>Beschaffenheit von Bauten und Anlagen</i>	<i>Weitegehende Übernahme der bestehenden Bestimmung</i>
		2 Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Balkone haben eine Mindesttiefe von 1.50 m aufzuweisen, sofern sie nicht als Putz- oder Zweitbalkone dienen.	
		<sup>2</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen von Absatz 1 bewilligen. Abweichungen von § 36a BauV können im Einzelfall bei Erfüllung der Anforderungen von § 67 BauG bewilligt werden.	<i>Neue Bestimmung, um Abweichungen im Sinne des Ortsbildschutzes in der Dorfkernzone zu ermöglichen.</i>
			<i>Die Möglichkeiten für eine Ausnahmegenehmigung sind durch § 43 BauV bereits übergeordnet geregelt.</i>

				<sup>3</sup> Bei Umbauten können die erforderlichen Flächen (Abstellräume) abweichend von § 36a Abs. 2 lit. a) in Ausnahmefällen auch im Keller angeordnet werden.	<i>Neue Bestimmung, um die Anordnung von Abstellräumen im Keller bei Umbauten von bestehenden Mehrfamilienhäusern in Ausnahmefällen zuzulassen. Neu in § 36 a BauV geregt.</i>
§ 35				<b>§ 41 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</b>	
Garagenvorplätze	Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	<i>Neue Bestimmung, damit der Bezug von nicht bezugsbereiten Wohnungen und Arbeitsräumen im Sinne des Mieterschutzes durch den Gemeinderat verweigert werden kann.</i>
		Gestaltung und Anordnung		<b>5.4 Parkierung</b>	
				<b>§ 42 Gestaltung und Anordnung</b>	
				<sup>1</sup> 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.	<i>Neue Bestimmung, um einen gewissen Anordnung- und Gestaltungsstandard gemeindeweit festzulegen.</i>
				<sup>2</sup> Bei oberirdischen Aussenparkfeldern entlang von Gemeindestrassen ist pro 4 Parkfelder mindestens ein Baum zur Einenung des Strassenraums zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.	<i>Neue Bestimmung zur Förderung der Begrünung von Strassenräumen</i>
				<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind die erforderlichen Parkfelder für Bewohner nach Möglichkeit zusammenzufassen und unterirdisch zu platzieren.	<i>Neue Bestimmung zur Minimierung der Bodenversiegelung</i>
				<sup>4</sup> Garagenvorplätze müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.60 m aufweisen.	<i>Anpassung aufgrund Änderung des Strassenabstandes für Parkfelder (§ 33 Abs. 1 BNO)</i>
				<sup>5</sup> Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweggrenze, höchstens eine Neigung von 5 % aufweisen.	<i>Neue Bestimmung, um die Neigung von Zufahrten im Sinne der Verkehrssicherheit und des Komforts zu beschränken.</i>
		Ersatzabgaben		<b>§ 43 Ersatzabgaben</b>	
				<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Abstellplatz richtet sich nach dem Parkierungsreglement der Gemeinde.	<i>Neue Bestimmung zur Regelung der Ersatzabgabe, wenn weniger Parkfelder erstellt werden, als gemäss Verordnung erforderlich sind (§ 58 BauG).</i>
				<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Höhe der Ersatzabgabe im Einzelfall mittels Verfügung fest.	<i>Die Gemeinde regelt die Höhe der Ersatzabgabe im Parkierungsreglement.</i>
				<sup>3</sup> Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.	
				<sup>4</sup> 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.	
				<sup>5</sup> Erfolgt der Baubeginn bevor die Abgabeverfügung rechtskräftig ist, kann eine Sicherstellung verlangt werden.	
		Autoarmes Wohnen		<b>§ 44 Autoarmes Wohnen</b>	
				<sup>1</sup> Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden,	
					<i>Neue Bestimmung, um die Anzahl Parkfelder in Gebieten mit autoarmem Wohnen gegenüber der Berechnung gemäss</i>

Richtwerte festgelegt werden, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird. Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Der Parkfeldbedarf ist nach § 43 BauV zu ermitteln.

§ 56 BauG reduzieren zu können (Umsetzung KGV). Die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen sind in einem Mobilitätskonzept nachzuweisen.

Formulierung gemäss 1. und prov. abschl. kant. VP angepasst (vgl. § 43 BauV).

Formulierung gemäss 2. Kant. VP angepasst

Gemäss § 43 Abs. 2 BauV gilt: Der Parkplatzbedarf ist nach dem detaillierten Verfahren gemäss VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 oder nach vergleichbaren Berechnungsgrundlagen (bspw. Erfahrungswerte) zu berechnen.

Neue ergänzende Bestimmungen aufgrund 2. kantonalen Vorprüfung

Neue ergänzende Bestimmungen aufgrund 2. kantonalen Vorprüfung

Neue ergänzende Bestimmungen aufgrund 2. kantonalen Vorprüfung

<sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO.

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

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

## § 45 Mobilitätskonzept

### Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Für eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

Vorschlag definieren aufgrund Anzahl Arbeitsplätze oder Wohneinheiten aufgrund 1. Kant. VP

Neue Bestimmung zur Definition des Mobilitätskonzeptes

Vorschlag für ein Controlling und Monitoring wird gemäss 1. Kant. VP umgesetzt

### Bewirtschaftung Parkfelder

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

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

Neue Bestimmung zur Einführung der Parkfeldbewirtschaftung (Umsetzung KGV)

		5.5 Ausstattung	
<b>§ 33</b>		<b>§ 47 Spielgeräte, Kinderwagen, Velos<sup>8</sup></b>	
<i>Velos, Kinderwagen</i>	<sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.	<i>Abstellräume - Spielgeräte, Kinderwagen</i>	1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen vorzusehen.
		<i>—Velos</i>	<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäuser sowie allen Gebäuden, bei denen aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von Velos zu rechnen ist, sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen vorzusehen.
<b>§ 34</b>		<b>§ 48 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen</b>	
<i>Gemeinschaftlich benützbare Freiflächen</i>	<sup>1</sup> Die Grösse der gemeinschaftlich benützbaren Freiflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Die entsprechenden Flächen sind zweckmässig anzulegen, durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.	<i>Spielplätze</i>	<sup>1</sup> Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
	<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sowie Arealüberbauungen mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Platz oder ein Raum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.		<sup>2</sup> Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
	<sup>3</sup> Die Bereitstellung von gemeinschaftlich benützbarer Freiflächen kann auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss jedoch in nützlicher Entfernung (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können. Voraussetzung für eine solche Lösung ist der Eintrag einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.		<sup>3</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
<b>§ 33</b>		<b>§ 49 Containerplätze</b>	
<i>Entsorgung</i>	<sup>5</sup> Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.	<i>Containerplätze</i>	<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend und gut zugängliche Containerplätze vorzusehen.
		<i>Öffentlich zugänglicher Raum</i>	
			<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passerellen, Straßen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.
			<sup>2</sup> 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, <b>hitzeangepasste Gestaltung</b> und der Sicherheit für die Benutzerinnen und Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden

<sup>8</sup> Die Anzahl und Gestaltung der zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.

Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen.

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

<sup>4</sup> 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 Gestaltung<sup>9</sup> zu achten**. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

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

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

## § 51 Mobilfunkantennen

### Mobilfunkantennen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 bezieht.

<sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.

## § 52 Amateurfunkantennen

### Betriebs- und Amateurfunkantennen

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

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

**Neue Bestimmung aufgrund der Aufnahme eines neuen Artikels zum Baubewilligungsverfahren für Antennen des Amateurfunkdienstes im Fernmeldegesetzes (FMG)**

<sup>9</sup> Mit dem digitalen Leitfaden des Kantons [leitfaden-hitzeangepasste-siedlungsentwicklung-aargau-rz.pdf \(ag.ch\)](https://leitfaden-hitzeangepasste-siedlungsentwicklung-aargau-rz.pdf) steht den Gemeinden und Planenden eine modular aufgebaute Arbeitshilfe mit konkreten Beispielen und vielen Praxistipps zur Verfügung.

	<h2>6 Schutzvorschriften</h2> <h3>6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege</h3>	
<p><b>§ 36</b></p> <p><b>Ortsbildung</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen von § 42 des Baugesetzes. Dabei werden insbesondere die Stellung, Form, Gliederung und Gestaltung der Baumassen, die Dachform, die Wahl der Materialien, die Farbgebung sowie die Außenraum- und Terrraingestaltung beurteilt.</p> <p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen in der Umgebung von Objekten unter Denkmalschutz, erhaltens- oder schützenswerten Bauten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.</p>	<p><b>§ 53 Allgemeine Anforderungen</b></p> <p><sup>1</sup> 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 Gestaltungsbirats einholen.</p>	<p>Allgemeine Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen übergeordnet geregelt (§ 15e BauV) Im Hinblick auf die Qualitätsförderung wird die Möglichkeit die Beratung/Begutachtung durch eine Fachperson oder ein Fachgremium geschaffen. Verweis auf § 64 BNO aufgrund prov. abschl. VP.</p>
	<p><b>Allgemeine Anforderungen</b></p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zusätzliche Unterlagen wie Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle verlangen;</li> <li>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;</li> <li>c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</li> <li>d) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</li> </ul> <p><sup>2</sup> 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. Andere Werbetafeln und Plakatwände sind nicht zulässig.</p>	<p>Übergeordnet geregelt (Kulturgesetz, Verordnung zum Kulturgesetz)</p> <p>Ersatz der bestehenden „generellen Bestimmung“ durch neue Bestimmung, welche nur Baubewilligungsverfahren betrifft.</p>
<p><sup>6</sup> Werbetafeln und Plakatwände sind nur auf dem Areal von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Dachformen, Aufbauten und Farbgebung haben auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung von Dachflächen soll in der Regel zwischen 25 und 45° a.T. liegen. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen gut gestaltet sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.</p>	<p><b>Dachgestaltung</b></p> <p><b>Dachgestaltung</b></p> <p>- Antennen und Parabolspiegel</p>	<p><b>§ 54 Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> 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 harmonieren.</p> <p><sup>2</sup> Attikageschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von maximal 10° zu versehen.</p> <p><sup>3</sup> Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als begehbarer Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>
		<p>Sinngemäße Übernahme der bestehenden Bestimmung mit Beschränkung auf Eigenwerbung. Anpassung aufgrund 1. Kant. VP.</p>
		<p>Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung (maximale Dachneigung von 45° durch § 24 Abs. 1 lit. d) BauV geregelt)</p>
		<p>Neue Bestimmung zur Definition der Dachform und der maximal zulässigen Neigung bei Attikageschossen</p>
		<p>Neue Bestimmung zur Förderung der Natur im Siedlungsraum. Angepasst aufgrund 1. Kant. VP.</p>
		<p>Neue Bestimmung, um die Einpassung von Antennen und Parabolspiegeln in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.</p>

**§ 37**

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

<sup>3</sup> Bei der Errichtung von Neubauten und -anlagen ist dem bestehenden Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Bebauung einzubeziehen.

Umgebungsgestaltung

**§ 55 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Bei der Errichtung von Neubauten und -anlagen ist dem bestehenden Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Bebauung einzubeziehen.

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Der Umgebungsplan hat detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung zu enthalten.

Bepflanzung<sup>10</sup>

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder zu Sammeln und Wiederzuwenden (zum Beispiel Gebrauchtwasser oder Bewässerung von Pflanzen).

Gestaltung Strassenraum

**§ 56 Gestaltung des Strassenraumes**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> **Pro Baum, der über Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen oder Parkfelder liegt, wird für die Berechnung von Grünflächen ein Bonus gegeben (5 m<sup>2</sup> pro kleinkronigem Baum und 20 m<sup>2</sup> pro**

**Übernahme und Ergänzung der bestehenden Bestimmung Ergänzung aufgrund 1. Kant. VP: Dass das Terrain nicht unnötig verändert werden soll, ist wichtig. Es wird deshalb empfohlen, noch expliziter einzufordern, dass Bauten und Anlagen in das bestehende Gelände einzupassen sind**

**Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung**

**Neue Bestimmung zur Förderung der Freiraumqualitäten**

**Neue ergänzende Bestimmungen aufgrund der 1. Kant. VP**

**Neue ergänzende Bestimmungen aufgrund der 1. Kant. VP**

**Neue ergänzende Bestimmungen aufgrund der 1. Kant. VP**

**Neue Bestimmung, um attraktive Strassenräume und die Durchgrünung des Siedlungsgebietes zu fördern. Ausdehnung der Bestimmungen auch auf die strassenseitige Bebauung. Die Klimaanpassung ist ein wichtiges Thema, das berücksichtigt werden soll. (Vorschlag aufgrund 1. kant. VP)**

**Aufgrund prov. abschliessenden VP. Da kein Bezug mehr zu einer Gründflächenziffer mehr besteht.**

- <sup>10</sup> Das Merkblatt Broschüre-Naturama-Mehr-Natur-im-Garten Broschuere-Naturama-Mehr-Natur-im-Garten.pdf (moeriken-wildegg.ch) kann als Anleitung zur naturnahen Gestaltung des Gartens dienen. Weitere Infos sind zu finden unter [www.infoflora.ch/de/neophyten](http://www.infoflora.ch/de/neophyten)

<p><b>§ 38</b></p> <p><i>Einwirkungen</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p><sup>3</sup> Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.</p>	<p><b>§ 39</b></p> <p><i>Einwirkungen</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Licht oder Strahlen.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><b>§ 40</b></p> <p><i>Einwirkungen</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Licht oder Strahlen.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><b>§ 41</b></p> <p><i>Einwirkungen</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Licht oder Strahlen.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>

<b>§ 37</b>	<b>Lichtemissionen</b>	<b>§ 60 Lichtemissionen</b>	
		<p><sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind auf das Notwendige zu beschränken und grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.</p> <p><sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.</p> <p><sup>3</sup> Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind gemäss Vorgaben der Sia Norm SN 40 491 auszuschalten.</p>	<p><i>Neue Bestimmung, um übermässige Lichtemissionen zu vermeiden.</i></p>
	<b>Vogelschutz am Bau</b>	<b>§ 61 Störfallvorsorge</b>	<p><i>Neue Bestimmung gemäss 2. Kant. VP.</i></p>
		<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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 Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.</p>	<p><i>Neue Bestimmung gemäss 2. Kant. VP.</i></p>
	<b>Materialablagerungen</b>	<b>§ 63 Vogelschutz am Bau</b>	<p><i>Neue Bestimmung zum Vogelschutz</i></p>
		<p><sup>1</sup> Brutstätten dürfen nicht beschädigt, zerstört oder entfernt werden. In Ausnahmefällen kann eine Beseitigung mit der Auflage von Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen in unmittelbarer Umgebung bewilligt werden, sofern der Erhalt der Brutstätten unzumutbar ist.</p> <p><sup>2</sup> Massnahmen gegen Vogelschlag sind bei allen Neu- und Umbauten zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden</p>	<p><i>Bestimmungen zum vogelfreundlichen Bauen sind durch § 36b BauV bereits übergeordnet geregelt.</i></p>
		<b>§ 62 Materialablagerungen</b>	<p><i>Ergänzung gemäss 1. Kant. VP.</i></p>
		<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><i>Bestimmungen zum vogelfreundlichen Bauen sind durch § 36b BauV bereits übergeordnet geregelt.</i></p>
			<p><i>Präzisierung der bestehenden Bestimmung</i></p>

## 7 Vollzug und Verfahren

§ 39

## Zuständigkeit

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

§ 40

## Gebührenreglement

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

## *Richtlinien zum Vollzug Naturschutz*

<sup>2</sup> Die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzobjekte regelt der Gemeinderat in Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## Zuständigkeit

## § 63 Zuständigkeit

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

## *Fachgutachten durch Berater*

## § 64 Fachgutachten

<sup>1</sup> 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.

## Gebühren

## § 65 Gebühren

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

### *Mehrwertabgabebesatz*

## § 66 Mehrwertabgabesatz

<sup>1</sup> Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30%.

## **Vollzugsrichtlinien Naturschutz**

## § 67 Vollzugsrichtlinien

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

**Neue Bestimmung, um die Beurteilung durch Fachberater zu ermöglichen und die Kostenübertragung zu fixieren.**

### *Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung*

## *Bestimmung des Mehrwertabgabesatzes zum Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss §§ 28a ff BauG*

### *Weitgehende Übernahme der bestehenden Bestimmung*

		8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	
	<b>Übergangsbestimmungen</b>	<b>§ 68 Übergangsbestimmung</b>	
		<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.	<i>Neue Bestimmung zur Übergangsregelung für hängige Baugesuche</i>
		<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:	<i>Neue Bestimmung aufgrund der IVHB-Umsetzung und der in diesem Zusammenhang geänderten Begriffe und Messweisen, damit bestehende Sondernutzungspläne weiter anwendbar sind.</i>
		a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.	
<b>§ 41</b>		<b>§ 69 Aufhebung bisherigen Rechts</b>	
<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. November 1997 inkl. der Änderungen vom 22. Juni 2001 aufgehoben.	<sup>1</sup> 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 Teilaenderungen; b) die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 2006, genehmigt vom Kanton am 08. August 2007 inklusive der Teilaenderungen.	<i>Anpassung der bestehenden Bestimmung zur Aufhebung des bisherigen Rechts</i>
		<b>§ 70 Inkrafttreten</b>	<i>Ergänzung aufgrund 1. Vorprüfung, präzisiert</i>
		<sup>1</sup> 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.	

**Anhang zur Bau und Nutzungsordnung****Liste der Kulturobjekte mit Substanzschutz****Objekte unter kantonalem Denkmalschutz**

Nr.	Objekt	Adresse
1	Ehem. Zehntenhaus des Schlosses Lenzburg, 15 Jh., um 1700	Dorfrain 9
2	Ehem. Zehntenhaus und Untervogtei des Klosters Königsfelden, 1. Hälfte 16. Jh., 1574, 1749	Hauptstrasse 6, 10
3	Inschriftentafeln der ehem. Mühle (Originale in Gemeindeverwaltung)	Mühlestrasse 2
4	Mahlstuhlstützen auf dem Mühlemätteli, frühes 18. Jh.	Mühlestrasse 2
5	Fabrikgebäude („Hochbau“), um 1830, Schutzmfang: Kernbau ohne westseitigen Anbau und nordseitige Erweiterung	Lenzburgerstrasse 2
6	Verwaltungsgebäude mit Portierhaus, 1955-56, 1948-49	Lenzburgerstrasse 2

**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	Inschriftentafeln 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, Schutzmfang: 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****Kommunale Kulturobjekte gemäss § 20 BNO**

Nr.	Objekt	Adresse
901	Altes Schulhaus, 1827	Hauptstrasse 20
903	Reformierte Kirche, 1948-49	Höhenweg 10
904	Mehrfamilienhaus (Hünerwadel-Haus, Villa Vogt), 1833	Alte Lenzburgerstrasse 2
911	Ehemaliges Bauernhaus, Wohnteil, 1851	Rössligasse 3
912	Wohn- und Gewerbehaus (ehemalige Feilenhauerei), 1767, 1813 (ohne eingeschossigen Anbau)	Dorfrain 1

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); Dorfrain 1

Nr.	Objekt	Adresse
915	Ehemaliges Bauernhaus (Wohnteil), um 1850	Dorfrain 13
916	Ehemaliges Bauernhaus (Wohnteil), 1851	Dorfrain 16
917	Wohnhaus Alte Post, 1917 (ohne Scheune)	Hauptstrasse 32
919	Ehemaliges Doppelbauernhaus (Dorfmuseum im Hausteil B), Mitte 18. Jh.?	Stierenweg 1, Schürz 10
921 A	2 Mehrfamilienhäuser, 1917-19	Leinenstrasse 1, 3, ..., 17
921 B	2 Mehrfamilienhäuser, 1917-19	Weberweg 1, 3, ..., 17
922 A	Ehemalige Bandfabrik, 19. Jh., 1926, 1946	Wildeggerstrasse 5
922 B	Bürogebäude Nr. 147 der ehemaligen Bandfabrik, 19. Jh.	Wildeggerstrasse 5
922 C	Steinbogenbrücke bei ehemaliger Bandfabrik, 19. Jh.	Wildeggerstrasse 5
923	Wohnheim Gartenbauschule	Alte Lenzburgerstrasse 1

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Ass.-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
914	Substanzschutz	83	53	Wohnhaus, Dorfrain 11
915	Substanzschutz	81	52	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil frühes 19. Jh., Scheunenteil 1881; Dorfrain 13
916	Substanzschutz	69	84	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1851; Dorfrain 16
917	Substanzschutz	114	147	Wohnhaus Alte Post, 1917 (ohne Scheune); Hauptstr. 32
919	Substanzschutz	132A, 132B	163, 164	Bäuerlicher Vielzweckbau (Dorf- museum), 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 Zimberhübel, 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, Stäpfliweg

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
A5	Baumgruppe	1087	Stäpfliweg
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
I8	Hecke	183, 1252, 1717	Baumhecke Eichi
I9	Baumgruppe	245	Wildeggerstrasse

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
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
Naturschutzzzone	1067, 1962	Wilägerte
Naturschutzzzone	676	Rotbleichi
Naturschutzzzone Dauerwiese Aabach- matte	213, 214, 215, 239, 970	Aabachmatte
Streuwiese / Feuchtstand- ort	21	Aabachmatte

#### 9.3.2 Naturschutzzonen im Wald gemäss § 23 BNO

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