



Gemeindeversammlung
(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

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 Gebiet „Brunnrain“	10
	§ 7 Gestaltungsplangebiete „Hetex“ und „Fabrikmatte“	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	19
	§ 16 Gebiet „Fabrikmatte“	20
	§ 17 Gebiet „Hammer“	21
	§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	22
	§ 19 Grünzone	23
3.2	Landwirtschaftszonen	23
	§ 20 Landwirtschaftszone	23
	§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	23
3.3	Schutzzonen	24
	§ 22 Naturschutzzonen im Kulturland	24

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

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

§ 65	Gebühren	44
§ 66	Mehrwertabgabebesatz	44
§ 67	Vollzugsrichtlinien	44
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	45
§ 68	Übergangsbestimmung	45
§ 69	Aufhebung bisherigen Rechts	45
§ 70	Inkrafttreten	45
	ANHANG ZUR BAU UND NUTZUNGSORDNUNG	46
9	ANHANG	46
9.1	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)	46
9.2	Verzeichnis der kommunalen Schutzobjekte	46
9.3	Verzeichnis der kommunalen Schutzzonen	50

Die nachfolgend verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

Geltungsbereich	§ 1	Geltungsbereich	1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	
	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.		§ 1 Geltungsbereich ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
Übergeordnetes Recht	§ 2	Übergeordnetes Recht	§ 2 Übergeordnetes Recht	
	¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. ² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).		¹ 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

- ¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
 - dem Erhalt und der Förderung der Freiraumqualitäten;
 - der Aufwertung von Aussenräumen;
 - der klimagerechten Siedlungsentwicklung;
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen und an Zonengrenzen;
 - einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zur Landschaft.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

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

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

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

⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern. In den peripher gelegenen Wohngebieten sind eine moderate Nachverdichtung und massvolle Erhöhung der Einwohnerdichte unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur sowie der quartiersspezifischen Qualitäten anzustreben

Gestaltungsbeirat

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

§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

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

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

- a) Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper auf das

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

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

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.

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

