



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom	13.06.2025
Mitwirkung vom	01.03.2024 bis 01.04.2024
Öffentlich aufgelegt vom	08.08.2025 bis 08.09.2025
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am	

.....
Gemeindeammann

Niklaus Boss

.....
Gemeindeschreiberin

Susanne Wittwer

Stand: Gemeindeversammlung, 26.01.2026



ACKERMANN+WERNLI

Unternehmen der planora^L Gruppe

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, Zweckartikel	3
2	Raumplanung	3
2.1	Planungsgrundsätze	3
2.2	Sondernutzungsplanpflicht	4
2.3	Weitere Planungsinstrumente	7
3	Zonenvorschriften	9
3.1	Bauzonen	9
3.2	Landwirtschaftszonen	12
3.3	Naturschutzzonen im Kulturland	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	13
3.5	Schutzobjekte	15
4	Definitionen	17
4.1	Abstände	17
4.2	Nutzungsichte	17
4.3	Arealüberbauung	18
5	Bauvorschriften	19
5.1	Technische Bauvorschriften	19
5.2	Wohnhygiene	19
5.3	Ausstattung	19
6	Schutzvorschriften	21
6.1	Ortsbild und Denkmalschutz	21
6.2	Umweltschutz	22
7	Vollzug und Verfahren	23
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
Anhang 1	Gebäude mit Substanzschutz	24
Anhang 2	Natur- und Kulturobjekte	25

1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1 Geltungsbereich, Zweckartikel

- 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.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

- ¹ Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches, kontrolliertes und kontinuierliches Wachstum.
- ² Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach Innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise
 - qualitätsvolle Quartiersstrukturen, namentlich im Dorfkern
 - sorgfältige, situationsgerechte und ökologische Gestaltung und Materialisierung von Bauten und ihrer Umgebung
 - Aufwertung von Aussenräumen
 - ökologische und energieeffiziente Konstruktionsweise
 - vielseitiges Wohnraumangebot, welches eine gute Altersdurchmischung ermöglicht
 - Sicherstellung einer qualitativen Siedlungsentwicklung durch Erhalt und Förderung öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität aufgrund eines durchgrüntes Erscheinungsbilds mit Abstimmung auf den Verkehr und koordinierten Massnahmen der klimaangepassten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung.

§ 4 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

- ¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen und Umzonungen sowie aus Sondernutzungsplänen, die Mehrwert generieren, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.
- ² Die Gemeindeversammlung erlässt zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine entsprechende Richtlinie (Mehrwertabgabereglement).

2.2 Sondernutzungsplanpflicht

§ 5 Gestaltungsplanpflicht

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- ² Gestaltungsplangebiete bezwecken folgende, allgemeine Zielsetzungen:
 - a) eine haushälterische Nutzung des Bodens,
 - b) eine besonders gute Gestaltung der Bauten,
 - c) eine rationelle Erschliessung inkl. Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr und gemeinsamen Autoabstellanlagen (Tiefgarage / Parkhaus),
 - d) eine durchgehende Freiraumgestaltung von hohem ökologischem und klimatischem Wert,
 - e) in Bezug auf Ökologie und Energieeffizienz vorbildliche Bauweise.
- ³ Grundlage des Gestaltungsplans bildet ein Richtprojekt (Bebauung und Umgebung). Im Bedarfsfall (sensible Ortslage, Tangieren von öffentlichem Interesse) kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) gemäss den Standards in § 7 BNO unter Einbezug der Gemeinde einfordern.
- ⁴ Anstelle eines Gestaltungsplans über das gesamte Areal sind Teilgestaltungspläne zulässig, sofern der Nachweis einer Gesamtbetrachtung erbracht wird und die Zielvorgaben gemäss BNO eingehalten werden.

§ 6 Anforderungen an Gestaltungspläne

- ¹ In den im Bauzonenplan festgelegten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.
- ² **Gestaltungsplanpflichtgebiet «Brunnengasse»**
 - a) Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.
 - b) Gute Einpassung in den Siedlungskontext der umliegenden Wohnquartiere und Berücksichtigung der für das Ortsbild wichtigen Lage (Exposition).
 - c) Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90 E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.
 - d) Der Erhalt bestehender Gebäude im Perimeter ist zu prüfen.
- ³ **Gestaltungsplanpflichtgebiet «Rötliberger»**
 - a) Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.
 - b) Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand sicherzustellen.
 - c) Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.
 - d) Die Erschliessung hat über die bestehende Zufahrt zur reformierten Kirche auf der Parzelle 56 zu erfolgen.
 - e) Eine allfällige Öffnung und Revitalisierung des Dorfbachs ist in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.

4 **Gestaltungsplanpflichtgebiet «Alte Landstrasse»**

- a) Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und Qualitäten sind richtungsweisend und umfassen:
- Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.
 - Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.
 - Es ist ein vielseitiges Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.
 - Entlang des Strassenraumes zur Dürrenäscherstrasse und zum gegenüberliegenden Friedhof ist eine zweckmässige Gestaltung zu gewährleisten.
 - Die Erschliessung ist rationell und sorgfältig auszugestalten und hat rückwärtig über die Alte Landstrasse zu erfolgen.
- b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das bewilligte Bauprojekt (BG-Nr. 22/17) vom 17. Oktober 2022 realisiert wird. Dieses erfüllt die Zielvorgaben des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets, weshalb auf den Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

5 **Gestaltungsplanpflichtgebiet „Kirchweg“:**

- a) Es ist ein altersdurchmisches Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.
- b) Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr zwischen Dorfstrasse und Kirchweg ist zu gewährleisten.
- c) Eine Mindestgrünflächenziffer von 0.35 ist einzuhalten.

6 **Gestaltungsplanpflichtgebiet «Hubelmatt»**

- a) Der Gewässerraum der Wyna ist angemessen in eine umfassende Aussenraumgestaltung einzubeziehen.
- b) Die Siedlung ist einwandfrei in den Natur- und Landschaftsraum zu integrieren.
- c) Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand (ortsbauliche und architektonische Wirkung) sicherzustellen.
- d) Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder.

7 **Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schmittengasse»**

Richtprojekt

- a) Als Grundlage für den GP ist ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches die Erkenntnisse der Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B10 zum Planungsbericht) sachgerecht umsetzt. Abweichungen von der Studie sind nur in begründeten Fällen möglich.

Ausnützungsziffer / Wohnanteil

- b) Innerhalb des Gebiets «Schmittengasse» darf im Rahmen des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.
- c) Der Wohnanteil der anrechenbaren Geschossfläche gemäss §15b BauV darf im Gebiet «Schmittengasse» maximal 75% zur Gesamtsumme der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Freiraum / Umgebung

- d) die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen.
- e) Das benachbarte Wohlfahrtsgebäude (kommunales Substanzschutzobjekt) und dessen Grünflächen sind in die Konzeption der Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

Lärm

- f) Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) sind in den Sondernutzungsvorschriften der Gestaltungsplanung nachzuweisen und verbindlich festzulegen.

Verkehr / Mobilität

- g) Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen (Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten), das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept hat auf eine gemeindeübergreifende Mobilitätsanalyse (Betrachtungssperimeter entspricht dem Erschliessungsplanperimeter «Feldmatte») abzustützen und kann im Rahmen eines überkommunalen Entwicklungsrichtplanes erarbeitet werden.
- h) In Zusammenarbeit mit den Behörden ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen.
- i) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen.
- j) Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder.

8 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Chrüz matt (ehemals Injecta)»

Qualitätssicherndes Verfahren / Richtprojekt

- a) Dem Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt Bebauung und Umgebung voranzustellen, das auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. § 7) erarbeitet wurde. Neben dem Gemeinderat ist auch der Regionalplanungsverband in der Jury vertreten.
- b) Das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren hat in erster Linie das Überführungskonzept der Studienresultate Injecta (vgl. Anhang A5 zum Planungsbericht) sachgerecht umzusetzen. In zweiter Linie sind die Erkenntnisse der Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B10 zum Planungsbericht) zu berücksichtigen. Abweichungen von den in den genannten Dokumenten (Überführungskonzept, Studie) enthaltenen Resultaten sind nur in begründeten Fällen möglich. Die lärmrechtlich anspruchsvolle Ausgangslage ist durch eine akustische Fachvertretung im Verfahren zu begleiten.

Ausnützungsziffer / Wohnanteil

- c) Innerhalb des Gebiets «Chrüz matt / Injecta» darf im Rahmen des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.
- d) Der Wohnanteil der anrechenbaren Geschossfläche gemäss §15b BauV darf im Gebiet «Chrüz matt / Injecta» maximal 60% zur Gesamtsumme der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Freiraum / Umgebung

- e) Die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen.
- f) Der Erhalt der Gartenanlagen um das Wohlfahrtsgebäude (Wohlfahrtspark) ist sicherzustellen. Für diese ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten, dass die Öffnung und Zugänglichkeit der Parkanlage für die Öffentlichkeit sicherstellt.

Lärm

- g) Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) sind in den Sondernutzungsvorschriften der Gestaltungsplanung nachzuweisen und verbindlich festzulegen.

Verkehr / Mobilität / Parkierung

- h) Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen (Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten), das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept hat auf eine gemeindeübergreifende Mobilitätsanalyse (Betrachtungssperimeter entspricht dem Erschliessungsplanperimeter «Feldmatte») abzustützen und kann im Rahmen eines überkommunalen Entwicklungsrichtplanes erarbeitet werden.

- i) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalen Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen.
- j) Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

- k) Zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde ist, sofern eine Einigung erzielt werden kann, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans zu erstellen, der nebst den in lit. b festgelegten Bedingungen insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen hat:
 - Rückbau / Marktfähigkeit: Gewährleistung des Rückbaus und damit der Marktfähigkeit aller baufälligen Industriebauten und -anlagen auf der Parzelle 15 (auch ausserhalb des GP-Perimeters).
 - Öffentliche Nutzung Parkanlage Wohlfahrtspark: Öffnung und Gewährleistung des Zugangs zu den Grünanlagen für eine breite Öffentlichkeit (unter klaren Rahmenbedingungen – eine entsprechende Betriebs-, Nutzungs- und Unterhaltsreglementierung ist durch die Gemeinde zu erarbeiten).

§ 7 Qualitätssicherung

- ¹ Ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren entspricht den folgenden Bedingungen:
 - a) Das Konkurrenzverfahren ist nach der geltenden Ordnung SIA 142/143 oder in Anlehnung daran durchzuführen (Projektwettbewerb oder Studienauftrag, Testplanung oder Workshopverfahren).
 - b) Das Programm wird dem SIA zur Prüfung eingereicht.
 - c) Die Gemeinde wird in die Wahl des Fachpreisgerichts und der beteiligten Teams involviert.
 - d) Die Gemeinde wird in die Vorbereitung des Verfahrens frühzeitig einbezogen, ist vertreten im Sachpreisgericht und stellt mindestens eine Person für das Fachpreisgericht.
- ² Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich auf ein begründetes Gesuch hin an den Kosten beteiligen.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 8 Räumliches Entwicklungsleitbild

- ¹ Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) leistet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet und wird vom Gemeinderat beschlossen. Es hat für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung und ist behördenverbindlich.
- ² Das REL ist in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dient zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung oder von Masterplänen.
- ³ Bei wesentlichen Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.

§ 9 Weitere Planungsinstrumente

- ¹ Kommunale Richtpläne (Masterplan Ortskern) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.
- ² Für die Dorfzone kann der Gemeinderat einen behördenverbindlichen Masterplan «Dorfzonenentwicklung» erlassen. Der Masterplan ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und kann in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beigezogen werden.
- ³ Für das Gebiet des rechtskräftigen Erschliessungsplanes «Feldmatte» kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Unterkulm einen überkommunalen, behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan «Chrüz matt / Feldmatte» erlassen. Der Entwicklungsrichtplan koordiniert eine gemeindeübergreifende Entwicklung des Industriestandortes von regionaler Bedeutung insbesondere unter Berücksichtigung und Abstimmung der folgenden Aspekte:
 - Beschränkte Verkehrskapazitäten Knoten Schmittengasse (Koordination eines gebietsübergreifenden Mobilitätskonzepts)
 - Lärmrechtliche Rahmenbedingungen zur Minderung von potentiellen Nutzungskonflikten
- ⁴ Bei der Erarbeitung und allfälligen nachträglichen Anpassungen des Masterplans «Dorfzonenentwicklung», wie auch des überkommunalen Entwicklungsrichtplanes «Chrüz matt / Feldmatte» sind die involvierten Grundeigentümer in geeigneter Form einzubeziehen

§ 10 Inventare, Grundlagenpläne

- ¹ Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse und die weitere Entwicklung.
- ² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 11 Zonenübersicht

¹ Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Abkürzung	Farbe	Ausnutzung	Fassadenhöhe (traufseitig) (m)	Gesamthöhe Flachdach inkl. Attikageschoss (m)	Gesamthöhe Schrägdach (m)	Grenzabstand klein (m)	Grenzabstand gross (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschrift
Dorfzone	D	braun	-	-	-	12.50 x	4.00 x	-	III	§12
Wohnzone 2	W2	orange	0.45	7.50	10.00	11.00	4.00	-	II	§13
Wohnzone 3	W3	rotorange	0.60	10.50	13.00	14.00	5.00	8.00	II	§13
Wohnzone 4	W4	rot	0.80	-	16.00	-	6.00	10.00	II	§13
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	rotorange / violett	0.70	12.00	14.50	15.50	5.00	-	III	§14
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	rot / violett	1.00	15.00	17.50	-	5.00	-	III	§14
Arbeitszone II (Industrie)	All	hellblau	-	-	30.00 20.00 ¹⁾	30.00 20.00 ¹⁾	-	-	IV	§15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	°	°	°	°	°	°	II	§16
Grünzone / Uferstreifen	Gr / U	hellgrün	-	-	-	-	-	-	II	§17

¹⁾ Gesamthöhe innerhalb des im Bauzonenplans schraffierten Bereichs

² Die mit "x" bezeichneten Masse in der Dorfzone gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann gestützt auf neutrale Fachgutachten zur Ortsbildgestaltung Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen.

³ Die mit "°" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Die mit "-" bezeichneten Masse finden in der jeweiligen Zone keine Anwendung.

⁵ Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe gelten:

a) Für Gebäude am Hang gilt in allen Bauzonen talseitig eine um 0.50 m vergrösserte Fassadenhöhe.

b) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe nur traufseitig, sofern es sich nicht um ein Gebäude mit Attikageschoss handelt.

⁶ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, WA3 und WA4 dürfen gewerblich genutzte erste Geschosse eine Höhe von 5 m aufweisen.

⁷ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 12 Dorfzone

¹ Die Dorfzone D bezweckt die qualitätsvolle Entwicklung des typischen Charakters des Dorfkernes. Es ist eine angemessene Nutzungsdichte und hochwertige Gestaltung anzustreben. Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind die Kriterien gemäss § 15e BauV massgebend.

² Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Landwirtschaft. Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche sind ausschliesslich innerhalb des im Bauzonenplans schraffiert dargestellten Bereichs zulässig. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Nicht zulässig sind Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

³ Bestehende Bauten dürfen unabhängig der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

⁴ Für Gebäude muss die Dachneigung mindestens 35° und höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.

⁵ Bei Neubauten ist dem Baugesuch zwingend ein externes Fachgutachten betreffend Eingliederung ins Ortsbild beizulegen. Dieses wird durch den Gemeinderat in Auftrag gegeben. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung in wichtigen Ortsbildfragen durch Sachverständige. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

⁷ Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild beurteilt der Gemeinderat neben den Kriterien gemäss §15e BauV insbesondere auch anhand der Ausgestaltung der Vorplatzbereiche entlang der Dorfstrasse.

§ 13 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Wohneinheiten bestimmt.

³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ In der im Bauzonenplan schraffierten lärmvorbelasteten Flächen sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet. Zumindest im ersten Vollgeschoss ist die geschlossene Bauweise anzustreben.

⁵ Für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in bestehenden Einfamilienhäusern werden 50 m² gewährt.

§ 14 Wohn- und Arbeitszonen

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sind für Wohnen, nicht und mässig störendes Gewerbe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Gastronomiebetriebe bestimmt. In den Wohn- und Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche ausschliesslich im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Chrüz matt (ehemals Injecta)» zulässig.

§ 15 Arbeitszone II (Industrie)

- ¹ In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Der Direktverkauf von überwiegend vor Ort produzierten Waren und Gütern (Fabrikladen) auf einer Fläche bis max. 500 m² ist zulässig. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.
- ² Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- ³ Die gemäss § 43 BauV berechnete Anzahl Parkfelder gilt als Maximalwert der zu erstellenden Parkfelder.

§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- ² Gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
- ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 17 Grünzone

- ¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, dem Schutz der Fliessgewässer sowie der Gliederung des Baugebietes.
- ² Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
- ³ In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, etc.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.
- ⁴ In den mit der Signatur «U» bezeichneten Uferbereichen ist die Uferbestockung gemäss den Vorgaben des Kantons zu pflegen. Die Nutzung entlang der Gewässer richtet sich nach den Bestimmungen der Gewässerraumzone bzw. der übergeordneten Gesetzgebung (BauG / GschG).

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18 Landwirtschaftszone

- ¹ In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).
- ² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone

- ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen.
- ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Vorbehältlich der Einhaltung der Abstände gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV) gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
- ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Naturschutzzonen im Kulturland

§ 20 Naturschutzzonen im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
- ³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.
- ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
- ⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden:
 - a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - b) für die Überwachung
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen
 - d) für geführte Exkursionen
 - e) für die Jagd und FischereiFür c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.
- ⁶ Vorbehalten bleiben Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde, bzw. dem Kanton und Bewirtschafter zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.
- ⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Art	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Extensive Weide	Artenreiche Weide	Keine Dauerweide, keine Zufütterung
Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni
Magerwiese / Trockenstandort	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten	Veränderungen mit Ausnahme der erforderlichen Unterhaltsarbeiten an dem Schutzobjekt und seiner Umgebung sind verboten, sofern sie nicht dem Schutzziel dienen.
Besonderer Pflanzenstandort	Erhaltung und Förderung des Pflanzenbestands (Osterglocken)	Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie nicht betriebsnotwendige oder gesamthaft länger als sechs Monate dauernde Abdeckungen verboten.
- ³ Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen, usw.) die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.
- ⁵ Im Gebiet «Chatzehübel» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barrieren bilden.

§ 22 Naturschutzzone Wald

- ¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Vorordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).
- ³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Gastbaumarten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

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

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

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Altholzinsel "Tannholz"	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald	A
Altholzinsel "Nidetel-Ristel"			

§ 23 Gewässerraumzone

- ¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.
- ³ Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 24 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Naturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
- ² Unterhalt und Pflege sind durch die Grundeigentümerschaft sicherzustellen.
- ³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken, Feld- und Ufergehölze	Brut und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen Vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen
Hochstammobstbestand		Abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstbäumen oder einheimischen, standortgerechte Bäumen ersetzen (z.B. Eichen, Linden, Nussbäume, Ahorne, Vogelkirschen). Ergänzungspflanzungen erwünscht
Ökologisch aufgewerteter Waldrand	Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	Ökologisch wertvolle und zur Aufwertung geeignete Waldränder sind aufzuwerten bzw. zu pflegen Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) Wiesenstreifen an Waldrändern dürfen nicht gemulcht werden.
Einzelbäume	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Abschnittweise Auslichtung der Ufervegetation Verhindern der Verlandung
Naturobjekte	Erhalt und fachgerechte Pflege	Beseitigungsverbot
Aussichtspunkte	Aussicht auf Dorfkern freihalten	Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 26 Gebäude mit Substanzschutz

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan pink bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung, den schützenswerten Bauteilen und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei baulichen Veränderungen ist eine Fachperson beratend beizuziehen.
- ² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz und deren Umgebung leisten.
- ³ Vorhandene Gartenanlagen um die in ihrer Substanz geschützten Bauten gehören zum Schutzzumfang und sind in ihrer historischen Substanz zu erhalten. Eine Überbauung oder Zweckentfremdung der Freiflächen ist untersagt.
- ⁴ Bei Gebäuden mit Substanzschutz sind sämtliche bauliche Massnahmen dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden (Meldepflicht). Falls die Bauherrschaft mit der Beurteilung des Gemeinderats nicht einverstanden ist, darf der Gemeinderat ein Baugesuchsverfahren verlangen.

§ 27 Kulturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden.
- ² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege mit Substanz (Kulturobjekte Nr. 20 und 112) sind in ihrer Linienführung und Substanz grundsätzlich geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der weiteren historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

§ 28 Wiederherstellungspflicht

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

4 Definitionen

4.1 Abstände

§ 29 Strassenabstand

- ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen in Gemeingebrauch folgende, gegenüber § 111 BauG reduzierte Strassenabstände:

a) 60 cm für Parkfelder

b) 60 cm für Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen bis zu 45 Grad (1:1). Höhere Stützmauern sind nur dort zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern und nur wenn die Stützmauern gestaffelt angeordnet werden. Bei gestaffelter Anordnung von Stützmauern und Böschungen darf die Abweichung gegenüber dem vorhandenen Terrain innerhalb des Strassenabstandes maximal 2.00 m betragen.

§ 30 Abstand gegenüber dem Kulturland

- ¹ Gegenüber dem Kulturland kann der Gemeinderat einer Reduktion des Abstandes auf 2 m zustimmen, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Die übergeordneten Vorgaben wie Gewässerräume oder Strassenabstände sind dabei zu berücksichtigen.
- ² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31 Erdsonden

- ¹ Erdsonden oder -register müssen einen Grenzabstand von 3.00 m aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn können diese Abstände reduziert oder aufgehoben werden.

4.2 Nutzungsdichte

§ 32 Ausnützungsziffer

- ¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

4.3 Arealüberbauung

§ 33 Arealüberbauung

- ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4 und WA3 zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	Min. aGF	Max. AZ
W2	2'000	0.55
W3	2'000	0.75
W4	2'000	0.95
WA3	2'000	0.75

- ² In der Wohnzone 2 kann im Rahmen von Arealüberbauungen gegenüber der Einzelbauweise eine Mehrhöhe von 3.00 m zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.
- ³ In den übrigen Zonen W3, W4 und WA3 ist im Rahmen von Arealüberbauungen eine Mehrhöhe von 3.00 m zulässig. Der Zonencharakter ist zu wahren.

5 Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 34 Allgemeine Anforderungen

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

§ 35 Energiesparmassnahmen

- ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.
- ² Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Massnahmen sind mit dem Baugesuch nachzuweisen und einzureichen.
- ³ Neue Gemeindebauten sind mit einer Solaranlage zu versehen.

5.2 Wohnhygiene

§ 36 Ausrichtung der Wohnungen

- ¹ 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.

§ 37 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.3 Ausstattung

§ 38 Abstellplätze

- ¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht.
- ² In den Zonen W3, W4, WA3, WA4 und A II sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkieranlagen fallweise verfügen.
- ³ Der Garagenvorplatz muss, von der Gemeindestrasse bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 39 Velos, Kinderwagen

- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugänglich und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.
- ² Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

§ 40 Spiel, Aufenthalts- und Erholungsflächen

- ¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und kindergerecht gestaltete, gemeinschaftliche Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- ² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auch kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.
- ³ Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
- ⁴ Bei der Anlage von Spielplätzen ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild und Denkmalschutz

§ 41 Allgemeine Anforderungen

- ¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen
 - a) Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;
 - c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
 - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 42 Aussenraumgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der Regel eine Höhendifferenz von maximal 1.20 m zum massgebenden Terrain aufweisen. Kleine örtliche Geländeunebenheiten werden dabei vernachlässigt. Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.
- ² Wer ab 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. Für Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.80 m kann der Gemeinderat bezüglich Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung Auflagen erlassen.
- ³ Abgrabungen gegenüber dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende massgebende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge bzw. bei Garagenzufahrten und Hauseingängen um mehr als 7.5 m Länge abgegraben, muss die Gesamthöhe um die maximale Höhe der Abgrabung reduziert werden.
- ⁴ Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.
- ⁵ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten. Stützmauern sind zu vermeiden oder wo solche notwendig sind, auf das Notwendige zu beschränken.
- ⁶ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte, Zäune mit gefährlicher Spannung und dergl. aufweisen.
- ⁷ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- ⁸ Die Hitzeminderung im Siedlungsraum ist durch Vegetation (Begrünung von Dächern und Aussenräumen) zu gewährleisten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Parkfelder, Einfahrten und öffentliche Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- ⁹ Der Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten einschliesslich Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

§ 43 Weitere Vorschriften über Ortsbild und Siedlungsgestaltung

- ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden. Für die Wiederherstellung ist §68 Abs. 1c BauG massgebend. Die Wiederherstellungspflicht besteht nur, soweit diese verhältnismässig ist.

6.2 Umweltschutz

§ 44 Einwirkungen

- ¹ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7 Vollzug und Verfahren

§ 45 Zuständigkeit

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

§ 46 Gebühren

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

§ 47 Vollzugsrichtlinien

- ¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48 Übergangsbestimmung

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

§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan vom 15.03.2000
 - b) der Kulturlandplan vom 17.05.1994
 - c) die Nutzungsordnung vom 15.03.2000
 - d) die Teiländerung Kulturlandplan vom 15.03.2000
 - e) die Teiländerung Bauzonenplan Werkhofareal / Kirchenareal vom 28.09.2005

§ 50 Inkrafttreten

- ¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

Anhang 1 Gebäude mit Substanzschutz

A. Liste der kommunalen Substanzschutzobjekte gemäss § 26

(Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.
TEU901	Mühle (1751/1785)	320	16
TEU902	Wohnhaus (1800, mit Resten der Burgkappelle)	644	86
TEU903	Speicher mit Stall (1841)	49	81
TEU905	Villa Karrer (1869)	45	108
TEU909	Bäuerlicher Vielzweckbau, «Grazihof» (1828)	300	12
TEU910	Altes Schulhaus (1792)	85	50
TEU911	Villa (1876)	44	106
TEU912	Fabrikantenvilla (1926)	489	152
TEU913	Wohlfahrtsgebäude (um 1950)	973	305
TEU914	Rundhaus (1972)	789	479
TEU915	Kopfbau Injecta (Verwaltungsgebäude) und Bauten entlang der Geleise der WSB	15	132, 134, 154

B. Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.
TEU001	Schloss Trostburg (Hallwilhaus und Rebmannhaus)	145	87, 88
TEU002	Gasthaus zur Herberge (1795)	21	103
TEU003	Wohnhaus (1797) mit Scheune	29	95
TEU004	Speicher	300	11

Anhang 2 Natur- und Kulturobjekte

C. Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 25 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
004	Felsband Liebeggerweg
005	Stollen mit Quellfassung
006	Sandsteinbank Liebeggerweg, Bödeliacher
007	Sandsteinbank und Feldgehölz
014	Bampfmattweiher
021	Uferbepflanzung Wyna
024	Felsenhöhle / Quellfassung Posthübel
029	Linde Trostburg
051	Felsenkeller beim Jägerstübli
062	Waldecke mit Hecke
063	Tümpel, Götschi-Weiher
067	Waldbächlein bei Zufahrt zur Musikhütte
068	Bampfmattbächli
070	Douglasie
074	Feldgehölz
084	Sandsteinhöhle mit Quellfassung
092	Magerstelbächli
093	Amphibientümpel
094	Dorfbach
098	Hecke am Ristelweg
099	Quelle mit Brunnen
102	Äusserer Dorfbach
103	Dorfbach und Moosbächli
120	Waldweiher
121	Bachlauf mit Baumgruppe
125	Kiesgrube
128	Linde
130	Sommerlinde
137	Baumpaar
138	Tümpel Nidetel
150 bis 163 166 bis 200	Hecken, Feld- und Ufergehölze

D. Liste der geschützten Kulturobjekte gemäss § 27 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
015	Alter Grenzstein am Höhenweg
017	Grenzstein, sibe Zwingstei
020	Wynabrücke
109	Alter Grenzstein
110	Alter Grenzstein
TEU908	Brunnen
112	Verbindungsweg Liebegg-Trostburg AG 1027

E. Liste der geschützten Aussichtspunkte gemäss § 25 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
003	Katzenhübel
035	Popolori
038	Rüti
079	Wiege
082	Dreiangel
111	Inneri Breiti
136	Mösliacher

F. Liste der Naturschutzzonen gemäss § 20 (Genehmigungsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt
040	Linzenthal
090	Mühlimatt
132	Katzenhübel
133	Chützihübel
135	Weiherrain
136	Popolori
137	Steinbruch Bödeliacher