



Kanton Aargau

Gemeinde Dürrenäsch

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2019

Mitwirkung vom 3. März 2016 bis 1. April 2016

Öffentlich aufgelegt vom 14. Februar 2020 bis 16. März 2020

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 30. April 2021 (ohne § 20 BNO)

§ 20 BNO beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19. November 2021

Josef Willi
Gemeindeammann

Susanne Remund
Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2023-000045 vom 18. Januar 2023
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 2. März 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Raumplanung	3
3	Zonenvorschriften	5
3.1	Bauzonen	5
3.2	Landwirtschaftszonen	9
3.3	Schutzzonen	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen	12
3.5	Schutzobjekte	13
4	Definitionen	16
4.1	Allgemeines	16
4.2	Abstände	17
5	Bauvorschriften	18
5.1	Erschliessung	18
5.2	Technische Bauvorschriften	18
5.3	Wohnhygiene	19
5.4	Ausstattung	20
6	Schutzvorschriften	21
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	21
6.2	Umweltschutz	23
7	Vollzug und Verfahren	24
8	Schlussbestimmungen	25
9	Anhang	26
	A Kantonale Denkmalschutzobjekte (Kantonale Denkmalpflege):	26
	B Gebäude mit Substanzschutz (§ 26 BNO):	26
	C Kulturobjekte – Grenzsteine (§ 27 BNO):	27
	D Naturschutzzonen im Kulturland (§ 18 BNO):	27
	E Naturschutzzonen im Wald (§ 19 BNO):	27
	F Naturobjekte (§ 24 BNO):	27

1 Geltungsbereich

§ 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.
- ⁴ Der Kulturlandplan (1:5'000) sowie der Bauzonenplan (1:2'500) sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Diese können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

- ¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Das behördenverbindliche Ortsplanungsleitbild sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten:
 - Siedlungsentwicklung und -verdichtung unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Quartiere,
 - der Aufwertung von Aussenräumen,
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen,
 - Erhalt und Aufwertung der wichtigen Elemente von Landschaft, Natur und Naherholungsräumen.
- ² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- ³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- ⁴ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten.

§ 4

Sondernutzungsplanung

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

§ 5

Gestaltungsplan-Pflicht «Dorfkern»

- ¹ Die Gestaltungsplan-Pflicht "Dorfkern" bezweckt die Erneuerung, Stärkung und Belebung des Dorfkerns in seiner Bedeutung für die kommunale Versorgung und als Treffpunkt.

- 2 Für das Gestaltungsplangebiet «Dorfkern» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung,
 - Nutzungsmix, welcher Wohnen, Arbeitsplätze und publikumsorientierte Nutzungen kombiniert,
 - Zeitgemässe und gegliederte Fassadengestaltung sowie Wahrung zweckmässiger Blickachsen und Vermeidung monotoner Baufluchten,
 - Hohe Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlich zugänglichen Räume (öffentliche Plätze und Erschliessungsanlagen). Private Vorgärten und Rabatten, welche den öffentlichen Raum beschränken, sind nicht zulässig,
 - flächensparende private und öffentliche Erschliessung sowie eine Gemeinschaftsanlage für die Parkierung.
- 3 Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgehendes und wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept) mit der erforderlichen Zustimmungen durch den Gemeinderat der sich mit den zuständigen kantonalen Fachstellen abstimmt, insbesondere mit der Ortsbildpflege. Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.
- 4 Für die bereits bestehenden Nutzungen sind Baubewilligungen im Rahmen der Bestandesgarantie zulässig, sofern sie den angestrebten Zielen nicht zuwiderlaufen.
- 5 Wenn ein vom Gemeinderat genehmigtes Richtprojekt gemäss Absatz 3 vorliegt, mit dem die Ziele gemäss § 5, Abs. 2 erreicht werden und ein besseres Ergebnis im Sinne von § 21, Abs. 2 BauG erzielt wird, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die Bedingungen erfüllt sind.

§ 6

Gestaltungsplan-Pflicht
«Schnalle»

- 1 Die Gestaltungsplan-Pflicht "Schnalle" bezweckt eine qualitätsvolle Überbauung mit Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten und Strukturen.
- 2 Für das Gestaltungsplangebiet "Schnalle" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:
 - Gute ortsbauliche Gesamtlösung mit differenzierter baulicher Dichte,
 - Rücksichtnahme und Integration der bestehenden Schutzobjekte mit ihren Freiraumstrukturen (Gärten),
 - qualitätsvolle und auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Freiräume,
 - gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung.
- 3 Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.
- 4 Für die bereits bestehenden Nutzungen sind Baubewilligungen im Rahmen der Bestandesgarantie zulässig, sofern sie den angestrebten Zielen nicht zuwiderlaufen.
- 5 Wenn ein vom Gemeinderat genehmigtes, die Ziele gemäss Abs. 2 umsetzendes Richtprojekt vorliegt, das zu einem besseren Ergebnis im Sinne von § 21, Abs. 2 BauG führt, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die Bedingungen erfüllt sind.

§ 7Weitere
Planungsinstrumente

- ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- ² Weitere Planungsinstrumente wie Konzepte, Leitbilder, Richtpläne usw. dienen als Grundlagen und zur Orientierung über Planungsziele.
- ³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben auf das Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen zwecks Auslegung der Vorschriften der BND sowie der Sondernutzungsvorschriften beigezogen.

3 Zonenvorschriften**3.1 Bauzonen****§ 8**

Bauzonen

- ¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:

Bauzone	Abkürzung	Ausnützungsziffer	Grenzabstand (m)	Fassadenhöhe 1 (m)	Fassadenhöhe 2 (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe
Dorfkernzone	D	#	5*	10	12	45***	III
Wohnzone 2	W2	0.45	4	7.50* *	9.5**	-	II
Wohnzone 3	W3	0.6	6	10	12	-	II
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	0.45	4	7.5**	9.5**	-	II
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	0.7	6	11.0	13	-	III
Arbeitszone Ar	Ar		4*	15*	15*	#	IV
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA	#	#	#	#	#	III
Beschränkte Bauzone	BZ	#	#	#	#	#	III

- ² Die mit # bezeichnete Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- ³ Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Für die mit ** bezeichneten Masse gilt ab einer Hangneigung von über 10 % ein Zuschlag von 1.0 m.
- ⁵ Für die mit *** bezeichnete maximale Gebäudelänge in der Dorfkernzone gilt § 9 Abs 5.

- ⁶ Ermittlung Fassadenhöhe:
- Bei Gebäuden mit Schrägdächern gilt immer die traufseitige Fassadenhöhe 1.
 - Bei Gebäuden mit Flach- und Pultdächern ist die Fassadenhöhe 1 talseitig einzuhalten, wenn das massgebende Terrain steiler als 10 % ist.
 - Bei Gebäuden mit Attikageschoss in der Ebene (Terrain < 10 %) ist die Fassadenhöhe 2 einzuhalten.
- ⁷ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.
- ⁸ In der Dorfkern- sowie den Wohn- und Gewerbebezonen dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 5 m aufweisen.

§ 9

Dorfkernzone Zweck	¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung und Förderung des Dorfkerns und der für den Dorfkern wichtigen Bauten und Anlagen.
Nutzungsart	² Es sind Wohnbauten, ausgenommen Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Verkaufsfläche ~~Nettoladenfläche~~ ¹ , sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Es ist eine Nutzungsmischung anzustreben. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.
	³ Neu- und Umbauten haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das bestehende Bild einzufügen.
Grenzabstand	⁴ Zur Wahrung des Dorfcharakters im vorhandenen Stil kann der Gemeinderat den Grenzabstand bis auf 2 m, bzw. dementsprechend den Gebäudeabstand (= doppelter Grenzabstand) reduzieren, vorausgesetzt, dass die feuer- und sicherheitspolizeilichen sowie die wohnhygienischen Bestimmungen eingehalten werden
Gebäudelänge	⁵ Die maximale Gebäudelänge beträgt 45.0m, unter der Voraussetzung, dass die Fassade ab 20 m Länge einen Versatz zur Gliederung aufweist. Ohne Versatz dürfen Fassaden maximal 20 m lang sein.
Antennenanlagen	⁶ Das Errichten von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.
Beratung	⁷ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.
Gestaltungsplan	⁸ Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruch- oder Baubewilligung von der Vorlage eines Gestaltungsplanes abhängig machen.

¹ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

§ 10

Wohnzonen W2 und W3
Zweck

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

Nutzungsart

- ² Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser bis maximal 3 Einheiten bestimmt. Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
- ³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

§ 11

Wohn- und Gewerbezone
WG2 und WG3
Zweck, Nutzungsart

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche ~~Nettoladenfläche~~² und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 12

Arbeitszone Ar

¹ Die Arbeitszone Ar ist für Bauten und Anlagen zur industriellen und gewerblichen Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen.

Betriebswohnungen

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

Grünfläche
Umgebungsgestaltung

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten oder oberflächlich über die Schulter zu entwässern, wenn die Situation dies erlaubt. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Zehn Prozent der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten und teilweise zu bepflanzen, insbesondere längs von Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten
OeBA: Zweck, Nutzungsart

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbau-projekten, bleiben vorbehalten.

Baumasse

- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
- ³ 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.

² Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

§ 14

Beschränkte Bauzone Zweck	¹ Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung der Bauten und Strukturen in dieser Zone. Zulässig ist eine zeitgemässe Erneuerung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes. Dies sowohl hinsichtlich des Charakters der einzelnen Siedlungen als auch der Erscheinung der einzelnen Bauten.
Nutzungsart	² In der beschränkten Bauzone dürfen Bauten zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Gewerbebetriebe sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Siedlung nicht stören.
Zulässige bauliche Massnahmen	³ Als zulässige bauliche Massnahmen gelten und können vom Gemeinderat bewilligt werden: a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung; b) Aus- und Umbau bestehender Bauten, sowie Anbauten; c) Nutzungsänderungen im Rahmen von Absatz 2. Dabei muss mindestens die vorhandene Wohnfläche erhalten bleiben. d) Ersatzbauten unter Wahrung der Lage und Erscheinung des Altbaus, es gelten im speziellen die Kriterien gemäss § 47 Abs. 1. Der zonentypische Charakter darf nicht beeinträchtigt werden. Die Vergrösserung der Gebäudehöhe ist möglich, um zeitgemässe Raumhöhen zu verwirklichen.
Einschränkungen	⁴ Für ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzte Bauten wird die Anzahl der Wohnungen auf 4 pro Gebäude beschränkt. Bei gemischter Nutzung sind die bis anhin zu Wohnzwecken genutzten Räume weiterhin als solche zu nutzen. Gewerblich genutzte Räume, die vorwiegend dem Güterumschlag dienen oder als Lager Räume genutzt werden, sind nicht gestattet, ausser wenn sie der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebennutzung dienen.
Abwasserbeseitigung	⁵ Die abwassertechnische Erschliessung der beschränkten Bauzone erfolgt im Rahmen des kommunalen Sanierungsplanes gemäss übergeordnetem Recht. Können die Abwässer nicht durch Einleitung in eine Kanalisation mit Zuleitung auf eine zentrale Sammelreinigungsanlage beseitigt werden, so bedarf die Baubewilligung der Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, welches die Art und Weise der Abwasserbeseitigung festlegt.
Antennenanlagen	⁶ Das Errichten von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.
Gestaltungsvorschriften	⁷ Bauliche Massnahmen müssen sich in das Ortsbild einfügen. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 47.
Umgebung	⁸ Die bestehenden Aussenräume und Freiflächen sind weitgehend beizubehalten. Einfriedungen und Stützmauern sind in ortstypischen Materialien zu gestalten und haben sich gut in die bestehenden Strukturen einzupassen. Der Bezug zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu erhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 15

- | | |
|---------------------|--|
| Landwirtschaftszone | ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt. |
| | ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach übergeordnetem Recht. |
| Ersatzaufforstungen | ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen. |

§ 16

- | | |
|---|--|
| Speziallandwirtschaftszone
Baumschule: Nutzungsart | ¹ Die Speziallandwirtschaftszone Baumschule ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einem über die innere Aufstockung hinausgehenden Baumschulbetrieb dienen. |
| Art der Bebauung | ² Zulässig sind der Baumschule dienende Bauten und Anlagen wie Betriebsräume, Werkstätten, Abstellräume und Treibhäuser. |
| | ³ Hochbauten, Treibhäuser exklusive Containerquartiere sind nur auf den im Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen der Speziallandwirtschaftszone zulässig. |
| | ⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. |
| | ⁵ Zulässige Geschosshöhe: 2 Vollgeschosse
Maximale traufseitige Fassadenhöhe: 7.00 m
Maximale Gesamthöhe: 10.00 m |
| | ⁶ Die Grenz- und Gebäudeabstände, die maximale Baulänge werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen aufgrund eines Gesamtbebauungs- und Betriebskonzeptes festgelegt.
Die Bauten sind gut ins Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen. |

§ 17

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Bauten in der Landwirtschaftszone | ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einzufügen. |
| | ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. |
| | ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. |

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzonen im Kulturland

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

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Magerwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Keine Düngung und Beweidung (ausgenommen Herbstweide). Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag ein

			Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) zulässig. Das Schnittgut ist zu entfernen.
Feuchtstandort (Streuwiese)	Blau	Seltener Lebensraum mit spezifischer Artenzusammensetzung. Hoher Anteil an besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften.	Streuschnitt im Herbst/Winter. Keine Düngung.
Uferschutzzone	Hellgrün	Schutz der Ufervegetation	Die zulässigen Nutzungen in der Uferschutzzone richten sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

§ 19

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 (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung 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 Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.
- ⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen. Weitere Massnahmen gemäss Betriebsplan.

A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung. Weitere Auflagen gemäss Vereinbarung.
---	----------------------------------	--

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Grundnutungszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und Christbaumkulturen verboten.
- ³ Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainänderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten sowie betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Hochwassergefahrenzone (HWZ)

- ¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
- ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
- ³ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 8 BNO (insbesondere Höhenmasse) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.
- ⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

- ⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und in Bereichen mit Oberflächenabfluss kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen Nachweis zum angemessenen Hochwasserschutz verlangen.
- ⁶ Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers eine Begutachtung durch Fachleute anordnen.

§ 22

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

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

§ 23

Gewässerraum

- ¹ Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Bei den im Bauzonenplan bezeichneten, offen und eingedolt fliessenden Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ³ Bei den im Kulturlandplan bezeichneten, offen fliessenden Bächen beträgt die Breite des Gewässerraums 11 m, bei eingedolt fliessenden Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 23a

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ² Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand gemäss dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan.

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Naturobjekte

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

² Die Beseitigung von Naturobjekten kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist eine gleichwertige Ersatzleistung.

³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kultur-landplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feldgehölze	grüne Linie	Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Feldgehölz Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft, Windschutz sowie vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Struktur erhalten – bei Abgang mit gleichwertiger Art ersetzen – periodisch zurückschneiden und verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – beidseitig vorgelagerter Krautsaum von 2-3 m Breite vorhalten – keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Einzelbaum	grüner Punkt	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement, Gliederung der Landschaft, Kulturrelikt und Artenreichtum – Pflege auf lange Lebensdauer – bei natürlichem Abgang an geeignetem Standort – ersetzen
Weiher, Teich	blauer Punkt	Laichgebiet, Brutbiotop – Kein Baden, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren
Geologisches, geomorphologisches Objekt	türkiser Punkt oder Linienelement	Zeugen der Erdgeschichte, landschaftliche, biologisch, kulturgeschichtlich wertvoll, symbolische Bedeutung – erhalten
Ruderalfläche	grauer Punkt	Pionierart
(Kiesgrube)		Der weitere Materialabbau im kleineren Rahmen in der Kiesgrube Bauschutz ist gestattet. Auf die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt muss grösstmögliche Rücksicht genommen werden. Wenn nötig ist ein Fachmann für Naturschutzfragen beizuziehen.

§ 25

Hochstämmige Obstbäume

- ¹ Das Landschaftsbild wird von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Ergänzungspflanzungen und Verjüngung sind erwünscht. Das grossflächige Fällen dieser Bäume untersteht der Bewilligung durch den Gemeinderat. Nicht unter diese Bestimmung fällt der Ersatz einzelner überalterter Obstbäume.
- ² Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit wieder mit Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neupflanzungen unterstützen.

§ 26

Gebäude mit
Substanzschutz

- ¹ Die im Bauzonenplan/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang zur BNO aufgeführten Gebäude mit Substanzschutz 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 (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.
- ² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann bis zum maximalen Betrag von Fr. 5'000 /Jahr in eigener Kompetenz Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement.
- ³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Gebäude mit Substanzschutz sowie der für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen und deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat ein neutrales Gutachten einer qualifizierten Fachperson einholen.
- ⁴ Wird im Rahmen eines neutralen Gutachtens durch eine qualifizierte Fachperson eine mangelnde Schutzfähigkeit der Gebäudesubstanz nachgewiesen, kann eine bauliche Veränderung in Abweichung zum Schutzziel bewilligt werden.

§ 27

Kulturobjekte und
historische Verkehrswege

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Bauvorhaben an und in der Nähe dieser Objekte dürfen diese nicht beeinträchtigen.
- ² Im Kulturlandplan bezeichnete historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

4 Definitionen

4.1 Allgemeines

§ 28

Ausnützungsziffer, Innere
Siedlungsentwicklung

- ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
- ² An die Ausnützungsziffer werden Dach- und Attikageschosse nicht angerechnet.
- ³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus von 25 % der an rechenbaren Geschossfläche, maximal die effektive Grösse, jedoch nicht mehr als 25 m² pro Wohngebäude gewährt.
- ⁴ Für eine nachgewiesene Einliegerwohnung wird ein Ausnützungsbonus im Ausmass von 25 % der an rechenbaren Geschossfläche, maximal die effektive Grösse, jedoch nicht mehr als 50 m² pro Wohngebäude gewährt.

§ 29

Arealüberbauungen

- ¹ Arealüberbauungen sind in der Dorfkernzone, den Wohnzonen W2 und W3 sowie den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, an rechenbare Grundstückfläche in den zweigeschossigen Zonen 1'500 m² und in den dreigeschossigen Zonen 2'000 m² umfassen.
- ² Bei Arealüberbauungen in den dreigeschossigen Zonen kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, sofern die entsprechenden Bauten weder ein Attikageschoss noch Schrägdach aufweisen und ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

~~§ 30~~³

Störmass von Betrieben

- ¹ ~~Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~
- ² ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~

³ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

~~§ 31~~⁴

~~Verkaufsflächen~~

- ~~¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der Norm VSS 40281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».~~

§ 32

Fassadenhöhe, Gebäudeprofil

- ¹ Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Fassadenhöhe und die maximale Dachneigung von 40 Grad.

Geschlosszahl

- ² Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

§ 33

Abgrabungen beim Gebäude

- ¹ Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bis max. 6 m bewilligen.

4.2 Abstände

§ 34

Abstände gegenüber Kulturland

- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.
² Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 35

Grenzabstand an Privatstrassen

- ¹ Bei privaten Strassenparzellen, Wegreichtparzellen und Wegrechtdienstbarkeiten für den motorisierten Fahrverkehr gilt ein Abstand von 4.0 m. Bei Privatstrassen, die nicht Gemeingebrauch stehen und bei denen keine Parzellierung bzw. kein Grundbucheintrag vorhanden ist, gilt ein Abstand von 2.0 m.
² Gegenüber Feld- und Flurwegen, welchen keine Erschliessungsfunktion von Parzellen in Bauzonen zukommt, ist ein Abstand von 60 cm einzuhalten.
³ Bei Bohrungen für Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 3.0 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann.

⁴ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

§ 36

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

Benützung von Privateigentum ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

Baulücken, Brandruinen ¹ Baulücken und Brandruinen, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen innert der vom Gemeinderat angesetzten, angemessenen Frist vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 38

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen auf Bauplätzen ¹ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

§ 39

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

- in erster Priorität in der Arbeitszone (Ar) und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)
- in zweiter Priorität in den Wohn- und Gewerbebezonen (WG2/WG3)
- in dritter Priorität in den Wohnzonen (W2/W3) und der Dorfkernzone (D)

erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine optisch 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 Dorfkernzone (D), Zonen 3. Priorität eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

² In jedem Fall ist eine Koordination/ Kombination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen und neuen Standorten vorzuziehen.

³ Bei Schutzobjekten sind Antennen nach Abs. 1 nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind (Kaskadenmodell).

- ⁴ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

§ 40

Verkaufsnutzungen

- ¹ Für die Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Verkaufsfläche ~~Nettoladenfläche~~⁵ pro Ladengeschäft max. 500 m². In den Wohn- und Gewerbezonon WG2 und WG3 ist der Verkauf nur für über-wiegend vor Ort produzierte Waren gestattet. In den Zonen W2, W3 und beschränkte Bauzone sind Verkaufsnutzungen nicht gestattet.
- ² In dem im Bauzononplan speziell bezeichneten Gebiet kann der Gemeinderat flächenintensive Fachmärkte mit einer Nettoladenflächen bis insgesamt max. 3'000 m² (inklusive Aussenverkauf) bewilligen und damit das Mass der in der Zone generell zulässigen Nettoladenflächen erhöhen. Eine hinreichende Strassenkapazität und Erschliessung müssen gewährleistet sein.

5.3 Wohnhygiene

§ 41

Ausrichtung der Wohnungen

- ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassungen usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 42

- ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Bodenfläche	min. 10 m ²
~~Lichte Höhe Vollgeschoss⁶~~	~~≥ 2.30 m~~
~~Lichte Höhe Dachgeschoss~~	~~≥ 2.30 m auf min. 5 m² Fläche~~
Lichte Höhe Kellergeschoss	≥ 2.20 m
Fensterfläche	Mindestens 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
~~Dachflächenfenster~~	~~Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.~~

Für Badezimmer und WC-Räume, in Kleinwohnungen auch für Küchen, können künstliche Belüftung und Beleuchtung zugelassen werden.

Weitere Mindestmasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in § 36a Abs. 1 BauV geregelt.

⁵ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

⁶ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

Nebenräume Mehrfamilienhäuser

² Nebenräume in Mehrfamilienhäuser⁷:

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäuser	
Abstellraum pro Wohnung	Min. 4.0 m ² (im Estrich oder auf dem Geschoss der Wohnung)
Keller für eine 1 Zimmer Wohnung	Min. 4 m ²
Keller für jedes weitere Zimmer:	Zusätzlich min 1.0 m ²

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

Die Mindestgrössen für Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern sind in § 36a Abs. 2 BauV geregelt.

Ausnahmen

³ In der Dorfkerzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 43

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung**§ 44**

Autoabstellplätze, Anordnungen

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere oberirdische Parkplätze sind zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 6.0 m aufweisen.

³ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassen ausbauen usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen, welche nicht im Allgemeingebrauch stehen, entgegen § 111 BauG für Parkfelder ein reduzierter Strassenabstand von 0.60 m.

Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gilt ein Abstand von 0.60 m. Ab einer Höhe von 1.80 m sind diese durch Abstufung zu unterbrechen und optisch wirksam zu begrünen, wobei der Rücksprung min. 0.80 m betragen muss.

⁷ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

§ 45

Velos, Kinderwagen

- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Anhänger usw. vorzusehen.
- ² Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und technische Ausgestaltung gelten auf die in der kantonalen Gesetzgebung verwiesenen Normen.

§ 46

Spielplätze und
Aufenthaltsräume

- ¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen und Arealüberbauungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m² pro Spiel- und Aufenthaltsbereich. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zweckmässig und entsprechend den zu erwartenden Spiel- oder Aufenthaltsbedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen- und Altersstufen anzulegen, dürfen nicht zweckentfremdet werden und müssen zugänglich bleiben.
- ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
- ³ Der Gemeinderat kann ferner zur Bedingung machen, dass nach Massgabe der Art und Anzahl der Wohnungen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen erstellt werden.
- ⁴ Der Gemeinderat kann die Zweckverbindung und die Unterhaltungspflicht für Spielplätze und Gemeinschaftsräume im Grundbuch anmerken lassen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 47

Ortsbildschutz
Landschaftsschutz

- ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.
 - a) ~~Stellung⁸~~
 - b) ~~Grösse und Baukuben~~
 - c) ~~Wirkung im Strassenraum~~
 - d) ~~Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~
 - e) ~~Dachform, Dachneigung~~
 - f) ~~Fassadengliederung~~
 - g) ~~Materialauswahl, Farbe~~
 - h) ~~Terrain und Umgebungsgestaltung, Einfriedung~~

Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

⁸ Angepasst durch Direktänderung im Rahmen der Genehmigung

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 48

- | | |
|---|---|
| Dachgestaltung, Attika | ¹ Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.20 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen. |
| Schneefangvorrichtungen | ² Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden. |
| Flachdächer | ³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. |
| Dachdurchbrüche | ⁴ Dachdurchbrüche sind sorgfältig und farblich angepasst zu gestalten. |
| Solaranlagen | ⁵ Solaranlagen müssen generell sorgfältig eingepasst werden und den Vorgaben gemäss übergeordneten Erlassen entsprechen. |
| Dachgestaltung in Bauzonen mit erhöhten Anforderungen | ⁶ Die Dorfkernzone und die beschränkte Bauzone gelten als Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und Farbe auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Für Dachdurchbrüche gelten folgende gestalterischen Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> – Zulässig sind Giebellukarnen, Schleppgauben und Dachfenster. – Die zulässigen Dachdurchbrüche sind sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren. Sie dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge. – Zulässige Dachflächenfenster sind in einer horizontalen Ebene anzuordnen. Unterschiedliche Formate sind zu vermeiden. |

§ 49

- | | |
|---------------------|---|
| Umgebungsgestaltung | ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte (Findlinge u. dgl.) sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. |
| | ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. |

- ³ Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugebiet auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 50

Einfriedungen, Stützmauern

- ¹ Einfriedungen und Stützmauern sind je nach Höhe durch Abstufung und Rücksprünge zu unterbrechen und optisch wirksam zu begrünen. Bis 1.20 m Höhe dürfen diese an die Grenze gestellt werden. Ab dieser Höhe gilt bis zu einer Höhe von 1.80 m ein Grenzabstand von 1.00 m. Bis zu einer Höhe von 2.40 m gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Ab 2.40 m gilt ein Grenzabstand, welcher einem 45° Profil entspricht, maximal aber der zonen gemässe Grenzabstand.
- ² Im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis der Nachbarn dürfen Einfriedungen und Stützmauern an oder auf die Grenze gestellt werden.
- ³ Gegenüber der Bauzonengrenze gilt für Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 60 cm.
- ⁴ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen aufweisen. Wenn nötig sind die Stützmauern mit einem Schutzgeländer zu versehen.

§ 51

Strassenraumaufwertung

- ¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen für Strassenraumaufwertung gelten folgende Gestaltungsanforderungen:
 - Die Ersatz- und Neubauten mit ihrer Umgebungsgestaltung auf den angrenzenden Parzellen sind als attraktiv gegliederter Abschluss des Strassenraumes auszubilden.
 - Der Gemeinderat kann die Baubewilligung für Einfriedungen und Stützmauern verweigern oder spezielle Auflagen machen, wenn diese die zukünftige Strassenraumgestaltung bzw. -aufwertung erschweren oder verhindern. Grundlage für einen solchen Entscheid muss ein entsprechendes Strassengestaltungskonzept oder -projekt sein.

§ 52

Materialablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material und die Errichtung von Fahrnisbauten für eine Dauer von mehr als 2 Monaten können im Baugebiet nur in der Arbeitszone (Ar) bewilligt werden.
- ² Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 53

Einwirkungen

- ¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
- ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm,

Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen. Ortsübliche Immissionen durch die Landwirtschaft sind zu dulden.

- ³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben 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.

§ 54

Siedlungsrand

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Terrainveränderungen sind zu vermeiden und besonders vorsichtig an die Umgebung anzupassen (weich fliessende Übergänge).
- ² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen. Im Übrigen gilt § 48.

7 Vollzug und Verfahren

§ 55

Zuständigkeiten

- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.
- ² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung oder die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.
- ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 56

Begutachtung

- ¹ Soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.
- ² Die Bauverwaltung berät Bauwillige bei Fragen und vermittelt, wenn nötig, Fachpersonen.

§ 57

Gebühren

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

§ 58

Vollzugsrichtlinien

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

8 Schlussbestimmungen

§ 59

Übergangsbestimmungen

- ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.
- ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen (Begriffe der ABauV gemäss Anhang 3 BauV vom 25.05.2011) sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.

§ 60

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 21.11.1997 (genehmigt am 27.10.1998)
inkl. allen nachträglichen Teiländerungen
- der Bauzonenplan vom 21.11.1997 (genehmigt am 27.10.1998)
inkl. allen nachträglichen Teiländerungen
- der Kulturlandplan vom 27.10.1998 (genehmigt am 27.10.1998)
inkl. allen nachträglichen Teiländerungen

9 Anhang

A Kantonale Denkmalschutzobjekte (Kantonale Denkmalpflege):

Nr.	Objekt	Adresse	KLP	BZP
DUR001	Untervogtei (1591)	Staldenstrasse 7 (654 202 / 241 343)		X
DUR002	Speicher (18 Jh.)	Staldenstrasse bei 7 (654 159 / 241 349)		X
DUR003	Ölmühle, Reibe (1794)	Alte Teufenthalerstrasse 10 (653 513 / 241 445)	X	
DUR004	Tabakstampfe (1837)	Stalden (654 145 / 241 317)		X

B Gebäude mit Substanzschutz (§ 26 BNO):

Nr.	Objekt	Adresse	KLP	BZP
DUR901	Wohnhaus (1883)	Leutwilerstrasse 2 (654 355 / 241 392)		X
DUR902	Doppelbauernhaus (1780)	Staldenstrasse 2, Staldenstrasse 4 (654 209 / 241 384)		X
DUR905	Bäuerlicher Viel- zweckbau (1828)	Ausserdorfstrasse 3 (654 634 / 241 345)	X	
DUR908	Schulhaus (1828)	Leutwilerstrasse 4 (654 387 / 241 376)		X
DUR909	Bäuerlicher Viel- zweckbau (1786)	Leutwilerstrasse 76 (655130 / 240 890)		X
DUR910	Bäuerlicher Viel- zweckbau (18./19.Jh.)	Staldenstrasse 10 (654 129 / 241 365)		X
DUR911	Bäuerlicher Viel- zweckbau (1820)	Höchweidstrasse 10 (654 340 / 241 738)	X	
DUR913	Wohnhaus, Villa (1897)	Hallwilerstrasse 11 (654 303 / 241 538)		X
DUR914	Geschäftshaus und Werkhalle (1909)	Hallwilerstrasse 12 (654 343 / 241 528)		X

C Kulturobjekte – Grenzsteine (§ 27 BNO):

<i>Nr./Bez.</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort (Koordinaten)</i>	<i>KLP</i>	<i>BZP</i>
DUR915	Gedenkstein Flugzeugabsturz	Hallwilerstrasse (654 510 / 241 808)	X	
DUR916A	Sodbrunnen Gemeindehaus	beim Gemeindehaus (654 328 / 241 377)		X
DUR916B	Sodbrunnen Steinmüristrasse	bei Steinmüristrasse 6 (654 625 / 241162)		X

D Naturschutzzonen im Kulturland (§ 18 BNO):

<i>Nr./Bez.</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort, Objektname</i>
-	Magerwiese	Magerwiesenzone Chnübel
-	Magerwiese	Magerwiesenzone Im Berg
-	Feuchtstandort	Feuchtstandort Weid

E Naturschutzzonen im Wald (§ 19 BNO):

<i>Nr./Bez.</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort, Objektname</i>
A	Altholzinsel	Altholzinsel Höherai (653 250 / 240 550)
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Naturwaldgemässe Bestockung Schanz
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Naturwaldgemässe Bestockung Bütetel Chüeloch - Langmatt

F Naturobjekte (§ 24 BNO):

<i>Nr./Bez.</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort, Objektname (Nr. Inv.86, KLP'97, Arbeitsplan)</i>	<i>BZP</i>	<i>KLP</i>
1.5	Tümpel	Tümpel Schweini		X
1.6	Tümpel	Tümpel Chüeloch		X
1.7	Tümpel	Tümpel Weid		X
1.9	Kiesgrube, Tümpel	Tümpel Bauschutz		X
4.1	Baumgruppe	Birken Moos		X
4.3	Einzelbaum	Winterlinde Höhi		X
4.4	Einzelbaum	Birke Höhi		X

4.5	Einzelbaum	Sommerlinde Dorf beim Bäni- hubel	X	
4.6	Baumgruppe	Eichen Halde		X
4.9	Einzelbaum	Nussbaum Neumatt		X
5.1	Erratischer Block	Erratischer Block Aennetbergs- Weichle		X
5.2	Fels	Fels Schanz		X