

# Gemeinde Wohlenschwil

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

---

Mitwirkung vom: 22. Februar 2010 bis 23. März 2010

Vorprüfungsbericht vom: 13. April 2011

Öffentliche Auflage vom: 9. Mai 2011 bis 7. Juni 2011

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 18. November 2011

### GEMEINDERAT WOHLenschWIL

Gemeindeammann:

*Erika Schibli*

Gemeindeschreiber:

*Markus Jost*

Genehmigung:

Regierungsrat des Kantons Aargau

7. März 2012

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH	
	1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel	1
	1.2 Übergeordnetes Recht	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	2
	2.2 Sondernutzungsplanung	3
	2.3 Mehrwertausgleich	3
	2.4 Weitere Planungsinstrumente	4
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	6
	3.2 Landwirtschaftszonen	11
	3.3 Schutzzonen	12
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	14
	3.5 Schutzobjekte	16
	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	17
4. TEIL	DEFINITIONEN	
	4.1 Ausnützung	18
	4.2 Gewerbe	18
	4.3 Abstände	19
	4.4 Abgrabungen	20
	4.5 Arealüberbauung	20
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	21
	5.2 Technische Bauvorschriften	21
	5.3 Wohnhygiene	22
	5.4 Ausstattung	23
6. TEIL	ORTSBILD-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	25
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	27
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	27
	ANHÄNGE	28

### 1.1 Geltungsbereich

#### § 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

Übergeordnetes  
Recht

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2.1 Planungsgrundsätze

### § 3

Planungs-  
grundsätze

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität mit den ruhigen Wohnlagen, der attraktiven Erholungslandschaft sowie der gut funktionierenden Dorfstruktur,
- der Erhaltung der Identität der Dorfteile, die weiterhin getrennt erkennbar bleiben, jedoch als dörfliche Einheit wahrnehmbar sind,
- der Erhaltung, Pflege und zeitgemässen Entwicklung der traditionellen Dorfteile,
- einer kontinuierlichen Wohnbauentwicklung sowie der Entwicklung von Betrieben, soweit dies der örtliche Kontext zulässt,
- einer massvollen baulichen Dichte unter Wahrung der Wohnqualität sowie angemessener Grün- und Freiräume,
- der Erneuerung der bestehenden Bausubstanz,
- dem Schutz sowie der Erhaltung und der Pflege des wertvollen Landschaftsbildes mit den prägenden Naturelementen,
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte,
- dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Gestaltungsplan-  
pflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan Grossfeld bezweckt eine sorgfältige Einpassung der Bauten und der Umgebung ins Gelände, eine gute architektonische Qualität mit weitgehend aufeinander abgestimmtem Erscheinungsbild, eine sorgfältige Gestaltung des Überganges zur offenen Landschaft hin sowie eine angemessene bauliche Dichte und Durchgrünung. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen baulichen Dichte ist eine Überbauungsstudie mit Varianten zu erarbeiten. Die Zu- und Wegfahrt von der Grossfeldstrasse ist so auszugestalten, dass die Sicherheit, insbesondere im Bereich der kantonalen Radroute, für alle Verkehrsträger gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Areals Oberberg / Hägglingerstrasse ist eine Erschliessung und Überbauung sicher zu stellen, die auf einem qualitativ überzeugenden Gesamtkonzept beruht. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr ist auf einen Anschluss zu beschränken. Für den schraffierten Bereich mit Höhenbeschränkung gilt § 11 Abs. 6 BNO.

## 2.3 Mehrwertausgleich

### § 5

Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Wird mit der aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Teilrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten. Nicht ausgleichspflichtig ist die Einzonung von Grundstücken, welche bereits weitgehend überbaut sind, und von Grundstückteilen, deren Einzonung die Überbaubarkeit des Gesamtgrundstücks nicht wesentlich erhöht.

<sup>2</sup> Der Mehrwertausgleich errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte der eingezonten Fläche vor und nach der Einzonung. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die voraussichtlichen Kosten der Herbeiführung der Baureife (parzellenexterne Erschliessung, gemäss § 4 BNO vorgeschriebene Gestaltungsplanung, notwendige Landumlegung), soweit die eingezonte Fläche noch nicht baureif ist. Vom so errechneten Mehrwert sind 25% als Ausgleichszahlung geschuldet.

<sup>3</sup> Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat wenn möglich frühzeitig mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, andernfalls nachträglich mittels Verfügung festgelegt. Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der vorzeitig vertraglich und der später durch Verfügung verpflichteten Grundeigentümer werden die Verkehrswerte und Abzugskosten gemäss Abs. 2 bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

<sup>4</sup> Die Ausgleichszahlung ist vom Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung geschuldet. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch. Die Zahlung wird für die ganze eingezonte Fläche frühestens bei Rechtskraft der Einzonung, innert 30 Tagen nach einem Verkauf oder Teilverkauf der eingezonten Fläche oder bei einer vorgängigen Überbauung oder Teilüberbauung der eingezonten Fläche vor Baubeginn, spätestens aber nach 6 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung fällig.

<sup>5</sup> Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist, was als Bedingung in die Baubewilligungen aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung mittels Verfügung gestützt auf § 163 Abs. 1 Buchstabe a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung geleistet worden ist.

<sup>6</sup> Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, einschliesslich Erschliessung, zu verwenden.

## **2.4 Weitere Planungsinstrumente**

### **§ 6**

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie z.B. Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft.

<sup>2</sup> Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für die Festsetzung ist der Gemeinderat.

## § 7

Inventare  
Grundlagenpläne

<sup>1</sup> Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, geologische und geomorphologische Objekte, Bauten, Wegkreuze, Brunnen usw.) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

<sup>2</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

**3.1 Bauzonen**

§ 8

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Dorfkernzone DK	---	---*	---*	(4m)	---*	III	§ 9
Übergangszone Dorf ÜD	(0.45-0.60) s. Abs. 4	(8 m)	(12 m)	(4 m)	---	III	§ 10
Zone Oberberg ZO	---	(8 m)	(12 m)	(4 m)	---	III	§ 11
Arbeitszone Oberberg AO	---	gemäss Bauzonenplan	---	---*	---	III	§ 12
Wohnzone 2 W2	0.4	7 m	10 m	4 m	8 m	II	§ 13
Wohn- und Gewerbezone WG	0.6 Wohnen: 0.4	7 m	10 m	4 m	8 m	III	§ 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	---*	---*	---*	---	III	§ 15
Familiengartenzone FG						III	§ 16
Freihaltezone F						III	§ 17

Festlegung durch Gemeinderat

<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Richtmasse

<sup>3</sup> Die „Werte in Klammern“ gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird und sich - unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen - im Gesamtkontext eine gestalterisch überzeugende Lösung erzielen lässt.

Richtmass Ausnutzung Zone ÜD

<sup>4</sup> In der Übergangszone Dorf ÜD darf der höhere Richtwert der Ausnutzungsziffer gemäss Abs. 1 nur beansprucht werden, wenn im Erdgeschoss öffentlich zugängliche, publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Bei reinen Wohnnutzungen gilt der tiefere Richtwert.



Bauweise <sup>5</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen <sup>6</sup> In den Zonen DK, ÜD, ZO, AO und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 um 1 m.

Lärmvorbelastung <sup>7</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 9

Dorfkernzone DK <sup>1</sup> Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung und der sorgfältigen, zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Einzelbäumen und dgl.

*Zielformulierung*

*Nutzung* <sup>2</sup> Zulässig sind mässig störende Nutzungen wie Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.

*Bestehende Bauten* <sup>3</sup> Bestehende, für das Ortsbild typische Bauten können im Rahmen der vorhandenen First- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes und der Wohnhygiene erfüllt sind. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung oder eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten entsteht oder wenn dies für ausreichende Geschosshöhen und für die Verkehrssicherheit erforderlich ist.

Neu- und Umbauten <sup>4</sup> Neu- und Umbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz- und Aussenraumgestaltung. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Höfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

*Freiräume* <sup>5</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan gemäss § 51 Abs. 4 BNO einzureichen.

<i>Dachform</i>	<sup>6</sup> Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.
<i>Dachaufbauten</i>	<sup>7</sup> Dachaufbauten haben sich in der Dachfläche unterzuordnen. Dacheinschnitte sind untersagt. Kleine Dachflächenfenster und Anlagen zur Energiegewinnung sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.
<i>Beratung</i>	<sup>8</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung der Eigentümer. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.
Spezialbestimmung Lindenhof	<sup>9</sup> Das Areal Lindenhof dient der zweckmässigen Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der Erhaltung und Erneuerung des baulichen Charakters des Lindenhofes. Allfällige bauliche Ergänzungen sind schonend in das Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Bauten einzupassen, deren Schutz auch die Umfassungsmauern, die Linde und die Parkanlage umfasst. Neu- und Umbauten sowie Renovationen und Nutzungsänderungen werden nur bewilligt, wenn sie den Zielen des Denkmal- und Ortsbildschutzes entsprechen. Östlich und südlich der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten sind höchstens Kleinbauten zugelassen.

## § 10

Übergangszone Dorf ÜD	<sup>1</sup> Die Übergangszone Dorf ÜD bezweckt im Interesse eines erkennbaren traditionellen Dorfbildes ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen sowie sorgfältige Aussenraumgestaltungen.
	<sup>2</sup> Zulässig sind mässig störende Nutzungen wie Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen und Landwirtschaft.
	<sup>3</sup> In der Übergangszone Dorf müssen Bauformen mit klaren und ruhigen Volumen sowie mit guter architektonischer Qualität realisiert werden. Diese dürfen das äussere Erscheinungsbild der traditionellen Dorfteile nicht beeinträchtigen.
	<sup>4</sup> Im schraffierten Bereich im Gebiet Rankacher dürfen höchstens Klein- und Anbauten oder grössere Bauten und Anlagen für den produzierenden Gartenbau erstellt werden.

## § 11

Zone Oberberg  
ZO

<sup>1</sup> Die Zone Oberberg ZO dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der traditionellen Siedlungsstruktur am Hang. Sie ist für Wohnen und Landwirtschaft sowie mässig störendes Kleingewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> Bestehende, für das Ortsbild typische Bauten können im Rahmen des bestehenden Volumens um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dies wegen der Einpassung der Bauten ins Ortsbild erwünscht ist.

<sup>3</sup> Neu- und Umbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Siedlungsstrukturen und in die Topographie eingepasst werden.

<sup>4</sup> Die Hauptbauten sind in der Regel parallel zum Hang und zur Strasse (Hägglingerstrasse, Heidegässli) anzuordnen. Abweichungen von der traditionellen Bauweise sind bezüglich Grundrissmassen, Dachform und Fassadengestaltung möglich.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien in § 49 BNO.

<sup>6</sup> Im schraffierten Bereich mit Höhenbeschränkung dürfen die Hochbauten maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Darüber liegende Attika- und Dachgeschosse sind nicht zugelassen.

## § 12

Arbeitszone Ober-  
berg  
AO

<sup>1</sup> Die Arbeitszone Oberberg AO dient in erster Linie der situationsgerechten gewerblichen Nutzung für das bestehende Autoabbruchgewerbe und einer möglichst schonenden Einpassung allfälliger Neu-, Um- und Ergänzungsbauten in den bestehenden, abgeschlossenen Landschaftsraum.

<sup>2</sup> Zulässig sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen, soweit sie keinen zusätzlichen Ausbau der Zufahrtswege erfordern.

<sup>3</sup> Hochbauten sind nur innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereiches bis zu den festgelegten Gebäudehöhen zulässig. Im übrigen sind gewerbliche Nutzungen so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden. Die Waldrandbereiche sollen mittels standortheimischer Bepflanzung einen möglichst sanften Übergang bilden.

## § 13

Wohnzone  
W2

Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen.

## § 14

Wohn- und Gewerbezone  
WG

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für gemischte Nutzungen bestimmt. Zugelassen sind Wohnungen, Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen.

<sup>2</sup> Der höhere Wert der Ausnutzungsziffer gegenüber der W2 kann nur beansprucht werden für Bauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche. Der Gewerbeanteil ist im Erdgeschoss anzuordnen.

<sup>3</sup> Im schraffierten Bereich der Zone WG kann eine um 3 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe bewilligt werden.

## § 15

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
OE

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> Für die Höhenmasse gilt die Übergangszone Dorf ÜD als Referenzzone. Aus funktionalen und nutzungsmässigen Gründen ist eine Abweichung möglich, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

## § 16

Familiengartenzone  
FG

<sup>1</sup> Die Familiengartenzone ist dem freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau vorbehalten.

<sup>2</sup> Pro Pächter (Pachteinheit) ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m<sup>2</sup> Vordach gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen. Bau- und Nutzungsvorschriften werden in einem Reglement durch den Gemeinderat bestimmt.

<sup>3</sup> Die Nutzung und bauliche Ausbildung von neuen Bauten hat der Hochwassergefährdung angemessen Rechnung zu tragen.

## § 17

Freihaltezone  
F

Die Freihaltezone dient dem Gewässerschutz sowie dem Schutz der Umgebung im Bereich von Waldabstandsflächen. Sie ist von allen nicht diesem Zweck entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen mit einer überwiegend extensiven Bewirtschaftung. Unter diesen Voraussetzungen kann sie als Grünfläche, Erholungs- und Spielbereich, für Gärten und dergleichen genutzt werden.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 18

Landwirtschaftszone  
LWZ

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgehen.

### § 19

Bauten in der  
Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

## § 20

Speziallandwirtschaftszone SL

<sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und pflanzlicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Im übrigen gilt § 19 Abs. 1 BNO.

Neue Hochbauten und Gewächshäuser müssen sich sehr gut in die landschaftliche Situation einfügen. Sie sind mittels Hecken- oder Baumbepflanzung (einheimische Arten) einzugliedern.

<sup>3</sup> In der Speziallandwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.3 Schutzzonen

## § 21

Schutzzonen

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Naturschutzzonen	Erhaltung und Förderung von Lebensräumen geschützter oder schützenswerter Pflanzen- und Tierarten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen,</li><li>• keine Düngung,</li><li>• Beweidung gemäss Vereinbarungen, ansonsten Bewirtschaftung als ungedüngte Heuwiese.</li></ul>

Uferschutzstreifen	Erhaltung und Verbesserung der Ufer und der Ufervegetation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen,</li> <li>• Nährstoffeinschwemmung in Gewässer und Schutzzone verhindern,</li> <li>• keine Verwendung von Dünger,</li> <li>• ein Streifen von 3 m ab Böschungsoberkante beidseits des Baches oder bis zu bestehenden Strassen / Wegen ist extensiv zu bewirtschaften.</li> </ul>
Trockenstandorte	Erhaltung der besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften  Artenreiche Heuwiese	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung als extensive Heuwiese,</li> <li>• keine Düngung und Beweidung,</li> <li>• Detailnutzungen gemäss vertraglichen Vereinbarungen.</li> </ul>

## § 22

Naturschutzzone im Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone im Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten und möglichst auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup> Die BNO regelt die Nutzung der Altholzinseln und der Naturschutz-zonen im Wald wie folgt:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Rüsshalden Inventar Nr. 3.3.301 Altholzinsel	Auf den bezeichneten Waldflächen sollen von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse ablaufen können.	Keine Massnahmen bzw. gemäss vertraglicher Vereinbarung.
Niggisbüel Inventar Nr. 3.3.302 Altholzinsel Einzelbäume	Die bezeichneten Einzelbäume werden als Überhälter stehen gelassen als Lebensraum für Tierarten der Eichenwälder.	Markierte Bäume keine Massnahmen, daneben ist die Bewirtschaftung des übrigen Waldbestandes weiterhin möglich. Es gelten die vertraglichen Vereinbarungen.

Hanenberg Inventar Nr. 3.3.305 WNI-Objekt 3A (B)	In Jungwaldbeständen: naturgemässer Laubmischwald Altholzbestand: alt- und totholzreicher Laubmischwald, im obersten Teil mit hohem Eichenanteil	Eichen vor kronenbedrängender Konkurrenz möglichst freihalten
Hägglingerstrasse Inventar Nr. 3.3.306 WNI-Objekt 4A	Naturgemässer Laubmischwald	Keine Massnahmen
Pfaffenhau Inventar Nr. 3.3.307 WNI-Objekt 5B	Alt- und totholzreicher Laubmischwald, im unteren Teil mit hohem Eichenanteil	Eichen vor kronenbedrängender Konkurrenz möglichst freihalten
Alter Steinbruch Inventar Nr. 3.3.303 Altholzinsel	Auf den bezeichneten Waldflächen sollen von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alters- und Zerfallsprozesse ablaufen können.	Keine Massnahmen, ausser zur Förderung und zum Schutz der Eiben.
Kiesgrube Inventar Nr. 3.3.304	Erhaltung des Lebensraumes für Arten der Kraut- und Strauchschicht	Keine Massnahmen

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 23

Landschaftsschutzzonen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Trockenstandorten überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den §§ 18 (Landwirtschaftszone) und 21 (Trockenstandorte).



<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert oder ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.

<sup>4</sup> Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

#### § 24

Freihaltebereich  
Hochbauten

Im senkrecht schraffierten Bereich in den Gebieten Aegelmoos, Stegacher, Chronematt, Chrüz matt und Rüetsche sind, mit Ausnahme von vereinzelt en Kleinbauten, Hochbauten verboten.

#### § 25

Hochwasserschutz /  
Hochwassergefährdetes Gebiet

<sup>1</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Hochwassergefahrenzzone

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzzone sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosser Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Restgefährdung

<sup>3</sup> In der Restgefährdung (Gebiete mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit) oder in hochwassergefährdetem Gebiet ausserhalb der Untersuchungsperimeter der Gefahrenkarten Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Für die Familiengartenzone gilt § 16 Abs. 3 BNO.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 26

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Gebäude mit Substanzschutz von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen umgestaltet werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss ABauV fallen.

<sup>2</sup> Erweist sich bei Gebäuden die Erhaltung der wesentlichen Grundzüge als unzumutbar, kann vom Gemeinderat eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch bewilligt werden.

<sup>3</sup> Für Renovationen und Umbauten der unter Schutz stehenden Objekte vermittelt der Gemeinderat rechtzeitig vor dem Baugesuch eine kostenlose Bauberatung.

#### § 27

Kulturobjekte

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Hohlwege und dgl.) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

#### § 28

Naturobjekte

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

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Vernetzungselement Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>• im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>• Einsatz von Chemikalien nicht gestattet</li> </ul>
Baumreihen, Einzelbäume	siedlungs- und landschaftsprägendes Element Sicherung des heutigen Bestandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>• freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Hochstammobstbestände	dito Hecken- und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen</li> <li>• Neupflanzungen erwünscht</li> </ul>
Findlinge	Erhaltung der landschaftsprägenden Elemente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>

<sup>3</sup> Die Gemeinde fördert und unterstützt die Erhaltung und Aufwertung der Naturobjekte.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 29

Spezialzone Egg für gewerbliche Pferdehaltung SP

<sup>1</sup> Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung ist für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Haltung von Pensionspferden bestimmt.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen (Ställe, Remisen, Futterlager, Führenanlage, Reithalle usw.), die den zulässigen Nutzungen dienen sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen (Sandplätze und dgl.) und Parkplätze. Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse, die Dach- und Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes fest. Im übrigen gelten die Bauvorschriften von § 19 BNO.

<sup>4</sup> Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.

### 4.1 Ausnützung

#### § 30

Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Für Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) wird ein Ausnützungsbonus gewährt. Er darf 10% der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu begrenzen.

### 4.2 Gewerbe

#### § 31

nicht störende Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störendes Gewerbe 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.

mässig störende Gewerbe

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### 4.3 Abstände

#### § 32

Strassenabstand

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für bis zu 1.5 m hohe Einfriedigungen und Stützmauern sowie für Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn keine Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 1.5 m sind, müssen zusätzlich zu den im Abs. 1 festgelegten Abständen um das Mehrmass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

<sup>3</sup> Die Sichtzonen sind in ausreichendem Masse zu gewährleisten.

#### § 33

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden.

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

#### § 34

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

#### § 35

Verminderung der Abstände bei Nachisolierung

Bei bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenmasse nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

## 4.4 Abgrabungen

### § 36

Abgrabungen

<sup>1</sup> Das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade maximal 6 m (z.B. für Garagen oder Erschliessungsanlagen) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

<sup>2</sup> Bei denjenigen Fassaden, welche das zulässige Mass gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Gebäude- und Firsthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

## 4.5 Arealüberbauung

### § 37

Minimale Flächen

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WG und ÜD zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m<sup>2</sup> aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV erfüllt sind.

Ausnutzungs- /  
Höhenzuschläge

<sup>2</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 8 BNO, die Ausnutzungsziffer um 10 % bis max. 15 % und die Gebäudehöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um max. 3.00 m erhöhen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird.

### 5.1 Erschliessung

#### § 38

Benützung von  
Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 39

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

#### § 40

Rationelle  
Energienutzung

<sup>1</sup> Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und auf die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie zu achten. Nach Möglichkeit sind erneuerbare, einheimische Energiequellen zu verwenden.

<sup>2</sup> Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Gemeinde fördert die Erreichung der energetischen Ziele durch eine unentgeltliche frühzeitige Erstberatung.

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 41

Ausrichtung  
der Wohnung

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 und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

#### § 42

Raummasse,  
Fenstergrössen

<sup>1</sup> Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten nachstehende Masse:

Bodenflächen	mind. 10m <sup>2</sup> (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhen	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 5 m <sup>2</sup> )
- Kellerräume	mind. 2.20 m
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren BGF (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.

Ausnahmen

<sup>2</sup> Bei Altbauten sind aus Ortsbildschutzgründen Ausnahmen möglich.

#### § 43

Nebenräume in  
Mehrfamilienhäusern

<sup>1</sup> Für Mehrfamilienhäuser gelten:

- Abstellraum oder Kellerraum pro Wohnung mind. 5 m<sup>2</sup>
- Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche

Terrassen und  
Balkonfläche

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfkerzone).



## § 44

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

### § 45

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

<sup>1</sup> Parkplätze sollen zusammengefasst werden, so dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen und die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen. Wo es die Verkehrssicherheit, der Immissionsschutz oder der Ortsbildschutz erfordern, kann der Gemeinderat verlangen, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

<sup>3</sup> Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Sie sind wo möglich wasserdurchlässig auszuführen und das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

<sup>4</sup> In Hanglagen bzw. in schwierigen topographischen Lagen können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zur Strasse bzw. Gehweglinie kann bei Gemeindestrassen auf 2 m reduziert werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht und keine anderen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

### § 46

Velos, Kinderwagen bei Mehrfamilienhäusern

<sup>1</sup> Mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

<sup>2</sup> In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

## § 47

Spielplätze

<sup>1</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind möglichst abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen, an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Grösse der Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen. Die Spielplätze müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bau und Unterhalt sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

## § 48

Abfallentsorgung

Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

## § 49

Ortsbild- und Landschaftsschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum und in der Landschaft,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

## § 50

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, mit Ausnahme begehbare Terrassen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

## § 51

### Aussenraum- gestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben dem natürlichen Terrainverlauf und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

<sup>2</sup> Stützmauern dürfen an landschaftlich exponierten Talseiten von Grundstücken und von Gebäuden maximal 1.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind nur an bergseitiger, wenig einsehbarer Lage von Gebäuden oder Sitzplätzen bis maximal 2.5 m zugelassen, soweit diese für eine angemessene Sitzplatzgrösse nötig sind.

<sup>3</sup> Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain an keinem Punkt höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 1.5 m zurückgesetzt sein.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>5</sup> Entlang der Siedlungsränder müssen mehrheitlich einheimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden. Der Gemeinderat erlässt wo nötig zur Umgebungsgestaltung entsprechende Auflagen in der Baubewilligung, um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen.

<sup>6</sup> Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nur in klaren Formen mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden (z.B. gehauene oder gesägte Steine, Steinkörbe, Trockenmauern, Betonstützmauern). Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

## 7. TEIL

## VOLLZUG, VERFAHREN

---

### § 52

Hilfsorgane des Gemeinderates

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

### § 53

Gebührenreglement

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

## 8. TEIL

## SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

### § 54

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 30. Nov. 1990
- die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. Nov. 1996
- Teiländerungen Bauzonenplan „Sandloch“ und „Chrumbacher“ vom 24. Nov. 2000.

## Anhang: Zusammenstellung der Schutzzonen und Schutzobjekte

---

### GENEHMIGUNGSGEHALT

#### Naturschutzzonen § 21

##### Feuchtstandorte

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.101	Woogbünste.....	539
3.3.102	Bergmatte / Hanenberg.....	861, 862, 863
3.3.103	Haneberg	855

##### Trockenstandorte

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.201	Rebberg .....	649, SBB
3.3.202	Brand / Winkel.....	699
3.3.203	Rebe.....	701
3.3.204	Chilchzelgli.....	SBB
3.3.205	Rebe.....	713
3.3.206	Hübel.....	741
3.3.207	Frooburg.....	755

#### Naturschutzzone im Wald § 22

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.3.301	Rüsshalde, Altholzinsel .....	843, 845
3.3.302	Niggisbüel, Altholzinsel .....	850
3.3.303	Steinbruch Haneberg, Altholzinsel.....	852
3.3.304	Bitterrai.....	876
3.3.305	Haneberg / Bergmatte .....	852, 855, 856, 857, 860, 861, 862, 863
3.3.306	Laubisbach / Hägglingerstrasse .....	855, 858, 859, 864, 865
3.3.307	Pfaffehau	867, 868

#### Schutzobjekte §§ 26 - 28

##### Gebäude mit Substanzschutz § 26

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
902	Ehem. Bauernhaus, Hauptstrasse 35 .....	250
903	Ehem. Doppelbauernhaus, Hauptstrasse 31 A/B.....	296, 297, 298
905	Wohnhaus (eh. Schmiede) um 1830, Höhlestrasse 24 .....	333
906	Vielzweckbau, Höhlestrasse 51 .....	350
907	Wohnhaus (eh. Pfarrhaus) 1800, 1904/05 (Umbau), Hauptstr. 24..	349

Gebäude mit Substanzschutz § 26 (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
908	Vielzweckbau, Hauptstrasse 20 .....	351
909	Wohnhaus (ehem. Mühlescheune), Scheunengasse 12 .....	345
910	Restaurant Mühle (ehem. Mühle), Hauptstrasse 13.....	340
914	Ehem. Doppelbauernhaus, Hägglligerstrasse 76 A/B .....	579, 580
915	Vielzweckbau, 1793, Dorfstrasse 128 .....	183
916	Ehem. Doppelbauernhaus, Laubisbachstrasse 136 A/B .....	199
917	Speicher / Schopf, Laubisbachstrasse 134 A7B .....	199

Kulturobjekte § 27

<i>Nr</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.101	Brunnen.....	67
3.5.102	Wegkreuz .....	60
3.5.103	Brunnen.....	173
3.5.104	Wegkreuz.....	173
3.5.105	Wegkreuz.....	178
3.5.106	Wegkreuz.....	202
3.5.107	Brunnen.....	251
3.5.108	Wegkreuz.....	440
3.5.109	Brunnen.....	280
3.5.110	Brunnen.....	279
3.5.111	Brunnen.....	361
3.5.112	Denkmal 1'100 Jahre Wohlenschwil.....	332
3.5.113	Bauernkriegs-Denkmal.....	332
3.5.114	Brunnen.....	346
3.5.115	Brunnen.....	341
3.5.116	Wegkreuz.....	542
3.5.117	Brunnen.....	543
3.5.118	Brunnen.....	838
3.5.119	Grenzstein.....	845
3.5.120	Grenzstein.....	844
3.5.121	Grenzstein.....	976
3.5.122	Grenzstein.....	583
3.5.123	Kiesgrube .....	644
3.5.124	Hohlweg .....	644
3.5.125	Hohlweg .....	746
3.5.126	Grenzstein.....	710
3.5.127	Grenzstein.....	711
3.5.128	Hohlweg .....	850
3.5.129	Wegkreuz.....	741

Kulturobjekte § 27 (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.130	Wegkreuz.....	755
3.5.131	Wegkreuz.....	808
3.5.132	Steinbruch.....	852
3.5.133	Hohlweg.....	575, 578
3.5.134	Brunnen.....	876
3.5.135	Kiesgrube.....	876

Naturobjekte § 28: Hecken, Feld- und Ufergehölze

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.201	Mülischeer.....	640
3.5.202	Reusstalstrasse.....	82, 663
3.5.203	Laubisbach / Dorfstrasse.....	212
3.5.204	Lenzburgerstrasse.....	235
3.5.205	Lenzburgerstrasse.....	234, 235, 776, 953
3.5.206	Laubisbach / Frohburgweg.....	372, 374, 375, 762, 926
3.5.207	Bütschibüel.....	386, 396, 397
3.5.208	Höhlebach / Höhlestrasse.....	408, 541, 542
3.5.209	Egg / Heidegässli.....	566
3.5.210	Rebberg.....	848
3.5.211	Rütelihübel / Birrfeldstrasse.....	594, 595
3.5.212	Mülischeer / Hauacher.....	SBB
3.5.213	Rebberg.....	SBB
3.5.214	Rebberg.....	848
3.5.215	Rebberg.....	651, 652, 653, 668, SBB
3.5.216	Rüteli.....	596
3.5.217	Hauacher.....	654
3.5.218	Rebberg.....	654
3.5.219	Steiböde.....	1
3.5.220	Rütelihübel.....	602
3.5.221	Lenzi.....	655
3.5.222	Dolenächer.....	609
3.5.223	Rüstal.....	655
3.5.224	Hüenerwadel / Chüestelli.....	626, 627, SBB
3.5.225	Bettliacher / Langgass.....	678
3.5.226	Dolenächer.....	616
3.5.227	Chreniker / Ischlag.....	682
3.5.228	Rüssmatte.....	512
3.5.229	Rüssmatte.....	507
3.5.230	Pfafferaï.....	SBB



Naturobjekte § 28: Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.231	Pfafferaai.....	629, 823
3.5.232	Cholmatt.....	6
3.5.233	Rütacher.....	1
3.5.234	Rütacher.....	SBB
3.5.235	Rüssmatte / Woogbünste.....	521, 535
3.5.236	Rebe.....	701
3.5.237	Rebe.....	701
3.5.238	Fäsihag / Hofacher.....	708, 709
3.5.239	Rebe.....	714
3.5.240	Chlizegli.....	SBB
3.5.241	Brand / Hofacher.....	713, 715
3.5.242	Brand / Hofacher.....	710, 715
3.5.243	Grossfeld / Nüeltsche.....	710
3.5.244	Stegacher.....	782
3.5.245	Moos.....	778
3.5.246	Hübel.....	745
3.5.247	Grossfeld.....	745
3.5.248	Moos.....	773
3.5.249	Hübel.....	741
3.5.250	Hübel.....	741
3.5.251	Winkel.....	731, 750, 751
3.5.252	Frooburg.....	758
3.5.253	Vogelsang.....	760, 762
3.5.254	Chronematt.....	777
3.5.255	Chronematt.....	790
3.5.256	Spitzacher.....	728
3.5.257	Obereis / Bütschibüel.....	768
3.5.258	Egg.....	826
3.5.259	Lindehof.....	799
3.5.260	Egg.....	566
3.5.261	Bitterai.....	815
3.5.262	Egg.....	575
3.5.263	Egg.....	575, 931
3.5.264	Egg.....	938
3.5.265	Haneberg.....	855, 859, 860
3.5.266	Haneberg.....	859, 860, 882
3.5.267	Haneberg.....	855

Naturobjekte § 28: Baumreihen, Einzelbäume

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.301	Abzweigung Steinacherweg .....	50
3.5.302	Lenzburgerstrasse / Dorfstrasse .....	212
3.5.303	Lenzburgerstrasse / Grossfeldstrasse.....	241
3.5.304	Lenzburgerstrasse / Hauptstrasse .....	250
3.5.305	Lenzburgerstrasse / Bueblikerstrasse .....	235, 777
3.5.306	Alte Kirche / Museumstrasse.....	332
3.5.307	Scheunengasse .....	337
3.5.308	Lindenhof .....	799
3.5.309	Birrfeldstrasse .....	655
3.5.310	Langgass.....	686
3.5.311	Langgass / Choler .....	686
3.5.312	Hübel.....	741
3.5.313	Lenzburgerstrasse / Winkel.....	750
3.5.314	Lenzburgerstrasse / Bifang / Spitzacher.....	731
3.5.315	Spitzacher .....	728
3.5.316	Lenzburgerstrasse / Chrüz matt .....	777
3.5.317	Lenzburgerstrasse / Chrüz matt.....	777
3.5.318	Rietsche .....	816
3.5.319	Egg.....	575, 931

Naturobjekte § 28: Hochstammobstbestände

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.401	Wiege .....	6, 8
3.5.402	Grossfeld / Mösli .....	749
3.5.403	Egg / Oberberg.....	556, 557, 558, 794, 795, 796, 824, 909
3.5.404	Haneberg .....	853, 855

Naturobjekte § 28: Findlinge

<i>Nr</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
3.5.501	Sunnehübel .....	644
3.5.502	Pfyffer / Reussufer .....	673
3.5.503	Langgass.....	680, 686
3.5.504	Niggisbüel .....	850
3.5.505	Hübel.....	745

## ORIENTIERUNG SINHALT

### Kulturobjekte unter Denkmalschutz § 2 (übergeordnetes Recht)

<i>Nr</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
1	Alte Kirche, Museumsstrasse 18.....	332
2	Ehem. Pfarrhaus, Mühlerain 17.....	331
3	Ehem. Mühle, Scheunengasse 9 .....	337
4	Haus Höhlestrasse 52 .....	406
5	Lindenhof, Wohnhaus, Lindenhof 6.....	799
6	Lindenhof, Scheune, Lindenhof 4.....	799
7	Lindenhof, ehem. Kutscherhaus mit Remise, Lindenhof 5 .....	799
8	Kath. Pfarrkirche, Hauptstrasse 143 .....	277

### Archäologische Fundstellen § 2 (übergeordnetes Recht)

<i>Beschreibung</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
Verzweigung Lenzburgerstrasse / Dorfstrasse:..... Alamannische Gräber, z.T. in Plattengräbern, wenig Beigaben, wohl zu einem Gräberfeld gehörig.	212, 229, 235, 286, 282, 283, 284, 421, 889, 890, 898, 907, 953
Entwässerungskanal östlich Büblikon: .....	771, 772, 778,
Pfahlreihen, wohl von Joch einer römischen Brücke; zur Strasse nach Fislisbach-Baden gehörig?	779, 780, 781
Alte Pfarrkirche St. Leodegar: .....	311, 329, 331,
Mittelalterliche Vorgängerkirche. Unter Denkmalschutz.	332, 333