



**GEMEINDE
NIEDERROHRDORF**

Reglemente



**Bau- und Nutzungsordnung
gültig ab 18. September 2022**

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 1. Juni 2021
Mitwirkung vom 31. Oktober 2019 bis 2. Dezember 2019
Öffentliche Auflage vom 5. August 2021 bis 3. September 2021
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 2021.

Niederrohrdorf, 26. September 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Gisela Greder
Gemeindeammann

Claudio Stierli
Gemeindeschreiber

Genehmigung durch den Regierungsrat am 10. August 2022, mit Änderungen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	1
	§ 5 Schutzbereich Ortskern	2
	§ 6 Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	3
3.1	Bauzonen	3
	§ 7 Zonenübersicht	3
	§ 8 Kernzone K	4
	§ 9 Wohnzonen W2 / W3	5
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3	5
	§ 11 Arbeitszone A	5
	§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
	§ 13 Fließgewässerzone FGZ	6
3.2	Landwirtschaftszonen	6
	§ 14 Landwirtschaftszone	6
	§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
3.3	Schutzzonen	7
	§ 16 Naturschutzzonen Kulturland	7
3.4	Überlagerte Schutzzonen	8
	§ 17 Landschaftsschutzzone	8
	§ 18 Gewässerraum	9
	§ 19 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	9
	§ 20 Naturschutzzone Wald	9
3.5	Schutzobjekte	10
	§ 21 Naturobjekte	10
	§ 22 Kulturobjekte	11
	§ 23 Gebäude mit Substanzschutz	11
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	11
	§ 24 Weilerzone	11
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	12
	§ 25 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	12
	§ 26 Hochwasser Restgefährdung	12
	§ 27 Oberflächenabfluss	12
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	13
4.1	Störmass von Betrieben	13
	§ 28 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	13
4.2	Verkaufsnutzungen	13
	§ 29 Nettoladenfläche	13
	§ 30 Verkaufsnutzungen	13
4.3	Abstände	13
	§ 31 Abstände gegenüber bestehenden Bauten	13
	§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen	13
	§ 33 Abstände gegenüber dem Kulturland	14
5	BAUVORSCHRIFTEN	14
5.1	Erschliessung	14
	§ 34 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	14
5.2	Innere Siedlungsentwicklung	14
	§ 35 Innere Siedlungsentwicklung	14

5.3	Technische Bauvorschriften	15
	§ 36 Allgemeine Anforderungen	15
	§ 37 Energieeffizienz	15
	§ 38 Beschädigte oder zerstörte Bauten	15
	§ 39 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	15
	§ 40 Vermessung	15
5.4	Wohnhygiene	16
	§ 41 Ausrichtung der Wohnungen	16
	§ 42 Balkone	16
	§ 43 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	16
5.5	Ausstattung	16
	§ 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement	16
	§ 45 Parkfelder	17
	§ 46 Spielgeräte / Kinderwagen	17
	§ 47 Spiel- und Aufenthaltsflächen	17
	§ 48 Entsorgung	17
	§ 49 Öffentlich zugänglicher Raum	17
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	18
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	18
	§ 50 Ortsbildschutz	18
	§ 51 Dachgeschoss	18
	§ 52 Materialablagerungen	19
6.2	Umweltschutz	19
	§ 53 Einwirkungen	19
	§ 54 Lichtemissionen	19
	§ 55 Lärmschutz	19
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	20
	§ 56 Zuständigkeit	20
	§ 57 Fachkommission	20
	§ 58 Gebühren	20
	§ 59 Vollzugsrichtlinien	20
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	21
	§ 60 Übergangsbestimmung	21
	§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts	21
ANHANG 1		22
	Naturobjekte	22
ANHANG 2		24
	Gebäude mit Substanzschutz	24
ANHANG 3		25
	Kulturobjekte	25
ANHANG 4		26
	Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern (vgl. separater Situationsplan 1:1000)	26

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile

*Geltungsbereich /
Bestandteile*

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000, der Kulturlandplan im Massstab 1:5000, sowie der Ergänzungsplan im Anhang 4 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Der Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) hat orientierenden Charakter. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen und digital bezogen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Die Gemeinde setzt sich für ein ausgewogenes Ortsbild ein. Zur Förderung der lokalen Identität soll eine räumlich funktionale Dorfmitte mit Schwerpunkt für lokales Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen geschaffen werden.

² Ausbau und Verdichtung der Siedlung haben folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten:

- Qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
- Die Aufwertung von Aussenräumen
- Die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen

³ Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

⁴ Die Strassen- und Freiräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁵ Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

⁶ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie der Rad- und Fusswegverbindungen ist zu fördern.

§ 4 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

*Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung*

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich

einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist 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. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁴ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

⁵ Im Interesse der ökologischen Vielfalt sind bei der Umgebungsgestaltung vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen.

⁶ Ökologisch oder landschaftlich wertvolle Baumgruppen und Hecken sowie wertvolle Einzelbäume gelten als schützenswert und sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

⁷ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (Glasflächen, Schwimmbecken, Wasserbehälter, Schächte, Abgänge, Mauern, Zäune, Netze usw.).

§ 5 *Schutzbereich Ortskern*

Schutzbereich Ortskern

¹ Der Schutzbereich Ortskern ist den Grundnutzungszonen überlagert. Der Schutzbereich Ortskern bezweckt die Erneuerung, Stärkung und Belebung des Ortskerns in seiner identitätsstiftenden Funktion, seiner Bedeutung für die kommunale Versorgung und als Treffpunkt.

² Für den Schutzbereich gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung
- Nutzungsmix, welcher Wohnen, Arbeitsplätze und publikumsorientierte Nutzungen kombiniert
- Gut gestaltete räumliche Gliederung, sowie Vermeidung monotoner Baufluchten
- Hohe Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität der öffentlich zugänglichen Räume (öffentliche Plätze und Erschliessungsanlagen)
- Flächensparende private und öffentliche Erschliessung.

³ Die verbindlichen Inhalte im Schutzbereich Ortskern sind im Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern im Anhang 4 BNO festgelegt. Abweichungen davon sind auch im Rahmen von Sondernutzungsplänen, Arealüberbauungen oder qualifizierten Planerwahlverfahren nicht zulässig.

⁴ Im Bereich für 2-geschossige Bauten dürfen nur kleinteilige, maximal 2-geschossige Gebäude erstellt werden. Im Bereich für 2-geschossige Bauten mit Satteldach müssen die Gebäude zusätzlich mit Satteldach erstellt werden.

⁵ Die festgelegten Pflichtbaulinien ersetzen die ordentlichen Strassenabstände.

⁶ Die bezeichneten besonderen Freiräume dienen der Freihaltung von wichtigen Platzsituationen. Sie sind als Ganzes in ihrem Charakter zu erhalten. Neuanlagen müssen sich an den vorhandenen Strukturen orientieren.

⁷ Die erhaltenswerten Baumgruppen sind zu erhalten und die Bäume bei Abgang durch standortgerechte Arten mit ökologischem Wert zu ersetzen.

⁸ Bauvorhaben im Schutzbereich Ortskern haben erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Die Beurteilung der räumlichen und städtebaulichen Qualität erfolgt durch die Fachkommission gemäss den Vorgaben des Masterplans Kernzone / Bünt vom 14.11.2017.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

¹ Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum Verkehr, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen. Masterpläne und Richtpläne sind behördenverbindlich.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand klein mind. [m]	Grenzabstand gross mind. [m]	Gebäuelänge max. [m]	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K	braun	0	0	0	0	(30)	-	III	§ 8
Wohnzone 2	W2	gelb	2	11	4	8	30	-	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	orange	3	15	5	10	40	-	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot	3	15 ¹	5	10	40	-	III	§ 10
Arbeitszone	A	hellblau	-	0	0	0	-	0.2	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	-	-	-	-	-	-	II / III	§ 12
Fliessgewässerzone	FGZ	grün	-	-	-	-	-	-	III	§ 13

² Die mit "°" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die Masswerte in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die mit "1" bezeichnete Höhe erhöht sich bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses um 1 m. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁵ Bei Terrassenhäusern (Wohnzone W2) sind die entlang der Hangneigung gestuften Gebäudeseiten von der Beschränkung der Gebäudelänge ausgenommen.

⁶ In der im Bauzonenplan überlagert dargestellte Fläche gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁷ Untergeschosse dürfen auf maximal $\frac{1}{3}$ der massgebenden Gebäudelänge abgegraben werden. Auf einer Seite pro Gebäude darf die Abgrabung $\frac{1}{2}$ der massgebenden Gebäudelänge betragen. Bei Überschreitung der zulässigen Abgrabungen wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

§ 8 Kernzone K

Kernzone
K

¹ Die Kernzone K dient der Erhaltung und Entwicklung der baulichen Einheit und des Charakters des historischen Dorfkerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bis 1500 m² Verkaufsfläche bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt.

² Im schraffierten Bereich der Zone K müssen mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche als Dienstleistungs- / Gewerbeflächen genutzt werden. Diese sind im Erdgeschoss anzuordnen. Bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden ist die Zusammenfassung der Gewerbenutzung in einem Gebäude möglich. Darüber hinausgehende Übertragungen von Gewerbeanteilen sind nicht zulässig.

³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann, gestützt auf ein neutrales Fachgutachten, Ausnahmen bewilligen, sofern

- a) ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder
- b) die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungs-, Neu- und Ersatzbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁵ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat gemäss den Kriterien von § 15e Abs. 1 BauV am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁶ Bauten und Anlagen, die in den §§ 49 / 49a BauV aufgeführt sind, sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern sowie die Erneuerung von Türen, Fenstern und Fensterläden.

⁷ Antennen, Parabolspiegel sowie Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig. Sie sind so anzuordnen, dass sie nach aussen nicht störend in Erscheinung treten. Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig.

⁸ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchstellers die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 9 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen
W2 / W3

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

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

³ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG3 sind für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

³ Im schraffierten Bereich der Zone WG3 gelten die Bedingungen von § 8 Abs. 2 BNO.

⁴ Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

§ 11 Arbeitszone A

Arbeitszone
A

¹ Die Arbeitszone A ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shops, Autowaschanlagen und dgl.)
- b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik
- c) Reine Lagerbetriebe / Abstellflächen

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

⁷ Die Arbeitszone soll mittelfristig einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zugeführt werden. Die Festlegung der neuen Zonierung erfolgt aufgrund eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes. Bis zur Umzonung im Rahmen einer Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gelten die vorgenannten Bestimmungen .

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

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

§ 13 Fliessgewässerzone FGZ

Fliessgewässerzone

¹ Die Fliessgewässerzone dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

² Innerhalb der Fliessgewässerzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, Abs. 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 16 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuführen.

³ In den Naturschutzzonen Kulturland ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur 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 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:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<i>Magerwiese</i>	gelb	Artenreiche Heuwiese	Keine Düngung, kein Mulchen Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich
<i>Fromentalwiese</i>	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Düngung: nur Mist oder Kompost Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich; kein Mulchen
<i>Extensive Weide</i>	dunkelgelb	Artenreiche Weide	Düngung: keine (ausser durch Weidetiere) Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Beweidung mind. 1x jährlich; Säuberungsschnitt erlaubt, kein Mulchen Kleinstrukturen erwünscht
<i>Ruderalstandort</i>	braun	Pionierarten	Keine Düngung, keine Beweidung, keine Ablagerungen Periodisch: aufkommende Vegetation entfernen und Kiesflächen maschinell aufrauen (Rohbodenverhältnisse schaffen)

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege 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.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 18 Gewässerraum*Gewässerraum*

¹ Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.

² Der Gewässerraum setzt sich aus der Gerinnesohle plus einen beidseitigen Uferstreifen zusammen. Die Breite des Uferstreifens misst sich ab dem Rand der Gerinnesohle (Uferlinie) respektive bei eingedolten Gewässern ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.

³ Innerhalb Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens für sämtliche offenen und eingedolten Fliessgewässer 6 m.

⁴ Ausserhalb Bauzonen beträgt für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlenbreite zwischen 0.5 m und 2 m die je hälftig ab der Gewässermittle gemessene Gewässerraumbreite 11 m.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 19 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern*Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern*

¹ Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 20 Naturschutzzone Wald*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 grundsätzlich zu erhalten und zu 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 Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Für die unterschiedlichen Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzlich folgende Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Eichenwaldreservat</i>	dunkelgrüner Punktraster	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen (siehe separate Vereinbarung)
<i>Naturwaldgemässe Bestockung</i> - Torfmoos - Taumoo - Egelmoos - Rotrisch - Munimatt	dunkelgrüne vertikale Schraffur	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Bewirtschaftung gemäss Abs. 2 und 3 sowie zusätzlichen Festlegungen im Betriebsplan

3.5 Schutzobjekte

§ 21 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (vgl. Anhang 1) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Kategorien von Naturobjekte werden ausgedehnt:

	<i>Darstellung im Plan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Hecke, Feld- oder Ufergehölz</i>	grün gepunktete Linie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Keine Düngung Keine Beweidung Keine Pflanzenschutzmittel Pflege: periodisch während Vegetationsruhe; abschnittsweise und maximal 1/3 der Fläche; Struktur und Artenzahl erhalten oder verbessern Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen
<i>Weiher, Tümpel</i>	blaues Punktsymbol	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Artenreichtum	Keine Düngung / Pflanzenschutzmittel Keine Beweidung, kein Betreten Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt mind. alle 3 Jahre; Schnittgut abführen; kein Mulchen Weiher im Wald: Durch Pflegeeingriffe ausreichende Belichtung der Wasserflächen sicherstellen
<i>Hochstammbäume</i>	keine Darstellung (gilt generell)	Siedlungs- und landschaftsprägendes Natur- element Brut- und Nahrungsbiotop	Pflege auf lange Lebensdauer abgehende Bäume nach Möglichkeit ersetzen Ergänzungspflanzungen erwünscht Die Gemeinde kann den Erhalt, die Neupflanzung und die Pflege finanziell unterstützen

	<i>Darstellung im Plan</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Ökologisch wertvoller Waldrand</i>	dunkelgrün gepunktete Linie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Keine vorgelagerte Aufforstung Extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (ausser bei vorgelagerten Wegen)
<i>Besonderer Einzelbaum</i>	grünes Punktsymbol	Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Bei Abgang ersetzen
<i>Relikte des Reussgletschers</i>	braun gepunktete Linie	Erhaltung / Andenken geologischer Zeitzeugen (Relikte des Reussgletschers)	Keine Beseitigung / Beschädigung Überdeckung / Überwachsen verhindern
<i>Trockenmauer</i>	graue gepunktete Linie	Erhaltung Kulturrelikt Artenreichtum Vernetzungselement Gliederung der Landschaft	Schäden fachgerecht beheben Verbuschung verhindern Belichtung sicherstellen

§ 22 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Trockenmauern; vgl. Anhang 3) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 23 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 2) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. 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 werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24 Weilerzone

Weilerzone

Bis auf Weiteres gelten unverändert die Bestimmungen zu den Weilerzonen Holzrüti und Vogelrüti nach § 15 Abs. 1 - 4 und 6 - 7 der Nutzungsordnung vom 26. November 1999 (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung).

Informationshalber sind nachfolgend in kursiver Schrift die Bestimmungen des § 15 Nutzungsordnung vom 26. November 1999 wiedergegeben.

¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Holzrüti und Vogelrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, der Weilerbilder sowie des traditionell landwirtschaftlichen Charakters der Kleinsiedlungen. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

³ Die Einfügung baulicher Massnahmen betrifft insbesondere:

- Stellung
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten Bauten dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Nebenräume inkl. Garagen sind in bestehende Haupt- und Nebengebäuden zu integrieren.

⁵ (Aufgehoben)

⁶ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Für jede Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen.

⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, erteilt werden.

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 25 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland
aufgehoben mit Genehmigung August 2022

§ 26 Hochwasser Restgefährdung
aufgehoben mit Genehmigung August 2022

§ 27 Oberflächenabfluss
aufgehoben mit Genehmigung August 2022

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Störmass von Betrieben

§ 28 *Nicht / mässig / stark störende Betriebe*

aufgehoben mit Genehmigung August 2022

4.2 Verkaufsnutzungen

§ 29 *Nettoladenfläche*

aufgehoben mit Genehmigung August 2022

§ 30 *Verkaufsnutzungen*

Verkaufsnutzungen

¹ Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Verkaufsfläche pro Ladengeschäft maximal 500 m². Abweichende Vorschriften in den Zonenbestimmungen gehen dieser Bestimmung vor.

4.3 Abstände

§ 31 *Abstände gegenüber bestehenden Bauten*

Abstände gegenüber bestehenden Bauten

¹ Bei einem Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 32 *Gemeinde- und Privatstrassen*

Gemeinde- und Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkfelder;
- b) 60 cm für Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe; höhere Einfriedungen und Stützmauern sind zu staffeln und um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm zurückzusetzen;
- c) 60 cm für Böschungen;
- d) 4 m für Erdsonden.

² Die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen werden aufgehoben wo neben der Fahrbahn ein Geh- und / oder Radweg liegt.

§ 33 *Abstände gegenüber dem Kulturland**Abstände gegenüber dem Kulturland*¹ Gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude;
- b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m;
- c) 60 cm für Böschungen.

² Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten.³ Sind Stützmauern unvermeidbar, gilt für Stützmauern bis 1.20 m Höhe ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand). Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu staffeln, um das zusätzliche Mehrmass ihrer Höhe zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung zu versehen.⁴ Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.**5 BAUVORSCHRIFTEN****5.1 Erschliessung****§ 34** *Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen**Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Kabelverteilerkasten, Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.³ Ergänzend zu § 19 Abs. 3 BauV dürfen öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und ähnliche, im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen, an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.**5.2 Innere Siedlungsentwicklung****§ 35** *Innere Siedlungsentwicklung**Innere Siedlungsentwicklung*¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 50 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonen gemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.² In der Zone W2 darf bei Wohnbauten, welche mindestens zwei selbständige Wohnungen aufweisen, anstelle des Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Diese Gebäude müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 57 BNO).

³ Bei Wohngebäuden in Gestaltungsplänen dürfen vorgenannte Vorschriften nur angewandt werden, wenn im Gestaltungsplan für die betroffenen Gebäude keine Regelungen zu Baumassen (Höhen, Ausnützungsziffer, Vollgeschosse) vorhanden sind.

5.3 Technische Bauvorschriften

§ 36 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 37 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben.

§ 38 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder zerstörte Bauten

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte, zerstörte sowie baufällige Bauten müssen innert eines Jahres ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

³ Die Umgebungsarbeiten des Abtrags resp. der Wiederherstellung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 39 Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

¹ Baustellen, Gerüste, Materialdepots, aufgebrochene Strassen, Gräben, Mulden, etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen zu schützen. Der Gemeinderat kann Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

§ 40 Vermessung

Vermessung

¹ Grenzzeichen und Vermessungsfixpunkte dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Durch die Bautätigkeit gefährdete Punkte sind dem Bezirksgeometer vor Baubeginn zu melden.

² Nach Bauvollendung sind sämtliche fehlenden oder beschädigten Grenzzeichen der Bauparzelle auf Kosten des Bauherrn durch den Bezirksgeometer rekonstruieren zu lassen.

³ Nach Fertigstellung der Baute wird die Gemeinde den Eintrag der erfolgten Veränderung im Vermessungswerk veranlassen. Die Aufwendungen hierfür stellt der Geometer dem Verursacher direkt in Rechnung.

5.4 Wohnhygiene

§ 41 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden und nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 42 Balkone

Balkone

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

- a) Balkone bei Wohnungen ohne direkten Austritt ins Freie
- 3- und 4-Zimmerwohnungen: mind. 4.50 m²
 - ab 5-Zimmerwohnung: mind. 6.00 m²
 - Tiefe der Balkone: mind. 1.50 m

² In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen von § 42 Abs. 1 BNO und § 36 a BauV bewilligen.

³ Für die Höhe und Gestaltung von Absturzsicherungen (Geländer, Brüstungen u.ä.) gilt die SIA Norm 358.

§ 43 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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.

5.5 Ausstattung

§ 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement

Parkierung / Mobilitätsmanagement

¹ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

² In den Zonen K, W3, WG3 und A sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verfügen.

³ Der Gemeinderat kann in den Zonen K, WG3 und A eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.

⁴ Der Gemeinderat kann einen Mobilitätsplan verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden. Grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätsplanes verpflichtet werden.

⁵ Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

§ 45 Parkfelder

Parkfelder

¹ Wenn planerische oder gestalterische Gründe zur Erhaltung von Grünflächen vorliegen, kann die Schaffung von oberirdischen Parkfeldern im Rahmen eines Gestaltungsplanes oder des Baugesuchsverfahrens beschränkt oder untersagt werden.

² Garagen, Parkieranlagen und Rampen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht beeinträchtigt werden.

³ Der Garagenvorplatz muss von der Strasse bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

⁴ Die Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen ist so zu erstellen, dass keine Abwasser auf die Strasse fliessen können.

§ 46 Spielgeräte / Kinderwagen

Spielgeräte / Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 47 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder eine Gemeinschaftsanlage für Freizeitbeschäftigungen zu schaffen und dafür freizuhalten.

§ 48 Entsorgung

Entsorgung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist ein in die Umgebungsgestaltung eingebundener Entsorgungsstandort auszuweisen.

§ 49 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

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

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

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

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 50 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 51 Dachgeschoss

Dachgeschoss

¹ Für Dachgeschosse (Kniestockhöhe, Neigung, Dachdurchbrüche u.a.) gelten die Bestimmungen gemäss § 24 BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.

§ 52 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material (Autos, Baumaterialien, Baumaschinen u.a.) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Arbeitszone bewilligt werden, sofern das Quartierbild nicht beeinträchtigt wird.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 53 Einwirkungen

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.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 54 Lichtemissionen

Lichtemissionen

¹ Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen, sind Aussenleuchten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten. Über Ausnahmen (u.a. während der Adventszeit) entscheidet der Gemeinderat.

² Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

³ Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§ 55 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume sowie Treppen und haustechnische Anlagen müssen beim Bau, Umbau und Einbau zum Schutz vor Lärm den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen. Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat Erleichterungen gewähren, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist.

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 56 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarrechtliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 57 Fachkommission

Fachkommission

¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.

² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der baulichen Dichte (§ 35 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 50 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.

³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Zonen K, W3, WG3 sowie bei Gebäuden gemäss § 35 Abs. 2 BNO, bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches Ortskern (§ 5 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

§ 58 Gebühren

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.

§ 59 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns (Kernzone) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 60 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe ohne Attikageschoss.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bauzonenplan / Bauordnung vom 3. Dezember 1996 inkl. allen Änderungen
- Kulturlandplan / Nutzungsordnung vom 26. November 1999 inkl. allen Änderungen ausser den Weilerzonen im Kulturlandplan und § 15 Abs. 1 - 4 und 6 – 7 Nutzungsordnung.

ANHANG 1

Naturobjekte

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)			
N01	Waldtümpel (Überlauf Agathabrünneli)	Rotrischwald	657
N02	Weiher (Retentionsbecken Schluckgraben)	Üsseri Loore; an Ortsverbindungsstrasse Oberrohrdorf - Fislisbach	1011
N03	Relikte des Reussgletschers: Seitenmoräne	Fohrhölzli	div.
N04	Ufergehölz	Mülibach	1080 / div.
N05	Hecke	Brandeggli	182
N06	Hecke	Brandeggli / Esterliholz	182
N07	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seiten- u. Endmoräne mit Findlingen aus Nagelfluh oder Granit	Hinterriedereholz	658
N08	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Egelmoosholz bis Esterliholz	658
N09	Linde	Esterlispitz	1103
N10	Tümpel, Feuchtgebiet	Hinterbode / Weihermättli	2
N11	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seiten- u. Endmoräne mit Findlingen aus Nagelfluh oder Granit	Pfaffehölzli	4
N12	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seiten- u. Endmoräne mit Findlingen aus Nagelfluh oder Granit	Brandhäuli	6 / 7
N13	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Stockhölzli bis Rösliholz	div.
N14	Linde	Holzrüti	1095
N16	Hecke	Hüslerberg (unterh. 100m-Bahn)	242
N17	Relikte des Reussgletschers: Seitenmoräne, Drumlin, Findlinge	Brandeggli	182
N18	Relikte des Reussgletschers: Endmoräne	Dobegg	248
N21	Weiher/Tümpel innerhalb Hochmoor	Torfmoos	674
N25	Ökologisch wertvoller Waldrand	Torfmoos	674
N26	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Bifange	674
N27	Relikte des Reussgletschers: Bewaldete Seitenmoräne	Mooshübel	div.
N28	Relikte des Reussgletschers: Nagelfluhaufschluss	Grossberg	752
N29	Hecke	Grossberg	306 / 752

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
N34	Hecke	Vogelrüterberg (oben)	365
N35	Hecke	Vogelrüterberg (unten)	368 / 369
N36	Hecke	Vogelrüterberg (oben)	369 / 370
N37	Hecke	Vogelrüterberg (oben)	370
N38	Hecke	Oberfeld	372
N39	Hecke	Eiermatt / Eggacher	348
Innerhalb Baugebiet (Bauzonenplan)			
N40	Hecke	Rotrischweg	div.

ANHANG 2

Gebäude mit Substanzschutz

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Nr. im Bauinventar</i>
Innerhalb Baugebiet (Bauzonenplan)					
S01	Bäckerei, Altes Schulhaus	Oberdorfstrasse 14	79	597	NIR904
S02	Alte Mühle	Mülimattstrasse 5	89	534	NIR905
S03	Bauernhaus, um 1850	Mellingerstrasse 5	27	571	NIR906
S04	Ref. Kirche	Gwiggweg 1	431	254	NIR901
S05	Guthirtkirche	Bremgartenstrasse 22	524	205	NIR902
S06	Schulhaus Dorf	Oberdorfstrasse 13	78	609	NIR903
Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)					
S07	Bauernhaus	Holzrüti 15	15	8	NIR907
S08	Bauernhaus, 1864	Holzrüti 13	13	63	NIR908

ANHANG 3

Kulturobjekte

Nr. im Plan	Objekt	Ortsbezeichnung	Parz.-Nr.	Nr. im Bauinventar
Innerhalb Baugebiet (Bauzonenplan)				
K01	Wegkreuz, 1675	Mellingerstrasse (über Brunnen Gemeindehaus)	589	NIR911A
K02	Wegkreuz, Mitte 17. Jh.	Oberdorfstrasse	628	NIR911B
K03	Wegkreuz, 1817	Bremgartenstrasse / Buacherweg	1055	NIR911C
K04	Dorfbrunnen, 1886	Holzrütistrasse / Bremgartenstrasse 14	204	NIR912A
K05	Sodbrunnen	Oberdorf (bei Geb. Nr. 68)	466	-
K06	Doppelbrunnen	Mellingerstrasse 1	589	-
K07	Brunnen	Oberdorfstrasse 20 / 22	632	-
K08	Brunnen	Oberdorfstrasse 14	708	-
K09	Brunnen	Hofacherstrasse	1122	-
K10	Brunnen	Hintermattweg	1234	-
K31	Trockenmauer	Rebhaldenweg	div.	-
Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan)				
K11	Brunnen (Agathabränneli)	Rotrischwald	657	-
K12	Wegkreuz	Rüsler	1103	-
K13	Wegkreuz, 1808	Holzrüti (bei Geb. Nr. 13)	9	NIR911F
K14	Wegkreuz, 1667	Holzrüti (bei Geb. Nr. 10)	1095	NIR911E
K15	Brunnen mit Gemeindewappen, fr. 20 Jh.	Holzrüti (bei Geb. Nr. 10)	1095	NIR912B
K16	Sodbrunnen	Holzrüti 6	70	NIR912C
K17	Wegkreuz, 1696	Vogelrüti	364	NIR911D
K18	Brunnen, 1875	Vogelrüti	364	NIR912D
K19	Chilestägeli	Chrüzacher	311	-
K20	Trockenmauer	Cholgrueb	244	-
K21	Trockenmauer	Hüslerberg (unterhalb 100m-Bahn)	242	-
K22	Trockenmauer	Hüslerberg / Daviacher	242	-
K23	Trockenmauer	Gsteing	1073	-
K24	Kesslerstein mit Eiche	Moosacher	674	-
K25	Trockenmauer	Vogelrüterberg	div.	-
K27	Trockenmauer	Vogelrüterberg	365	-
K28	Trockenmauer	Vogelrüterberg	div.	-
K29	Trockenmauer	Vogelrüterberg	div.	-
K30	Trockenmauer	Vogelrüterberg	370	-
K32	Trockenmauer	Grossberg	div.	-

ANHANG 4

**Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern
(vgl. separater Situationsplan 1:1000)**