

Entwurf revidierte Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom Datum... bis Datum...

Vorprüfungsbericht vom Datum...

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	3
2	Raumplanung	3
3	Zonenvorschriften	8
3.1	Bauzonen	8
3.2	Landwirtschaftszonen	15
3.3	Schutzzonen	15
3.4	Überlagerte Schutzzonen	17
3.5	Schutzobjekte	20
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	23
4	Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweisen	23
5	Innere Siedlungsentwicklung	24
6	Bauvorschriften	25
6.1	Baureife, Erschliessung	25
6.2	Technische Bauvorschriften und Ausstattung	25
7	Schutzvorschriften	29
8	Vollzug und Verfahren	32
9	Schluss- und Übergangsbestimmung	32
	Anhang	33

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Josua Schwegler

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
 - ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
 - ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
-

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Kommunale Pläne

- ¹ Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die Pläne liegen auf der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
-

§ 4

Planungsgrundsätze

- ¹ Dem Siedlungsausbau und der Siedlungsentwicklung nach innen ist in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
 - b) der Aufwertung von Aussenräumen,
 - c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
 - ² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
 - ³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
 - ⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume und ihre umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
 - ⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
 - ⁶ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.
 - ⁷ Auch für Bauten in Arbeitszonen gilt der Grundsatz der Innenentwicklung und das Ziel einer hohen Arbeitsplatzintensität. Für ruhende Güter und Fahrzeuge soll die 3. Dimension vorgesehen werden. Auf Reservehaltung un bebauten Bodens soll verzichtet werden.
-

§ 5*Gestaltungspläne*

- 1 Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.
 - 2 Innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Aufteilung in sinnvoll abgegrenzte Teilgestaltungspläne zulässig.
 - 3 Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen betreffend Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.
 - 4 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Gemeinderat in der Regel ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. In der Kernzone, der Wohnzone W3 sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 kann der Gemeinderat im Rahmen eines Gestaltungsplans bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen, wenn dadurch nachweislich eine bessere Gesamtlösung erreicht werden kann und Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.
 - 5 Der Gemeinderat kann ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen lassen.
 - 6 Zur Beurteilung von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen.
-

§ 6*Gestaltungsplanpflicht Kloosmatt Nord*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Kloosmatt Nord» bezweckt eine gesamthaft geplante Neuordnung der Bebauung mit einer koordinierten Parkierung und Erschliessung ab dem Fischerweg, einer Öffnung der Grünräume zur Aare hin und einer konzeptionellen Lösung des Lärmschutzes gegenüber der Oltnerstrasse.
-

§ 7*Gestaltungsplanpflicht Oltnerstrasse West*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Oltnerstrasse West» bezweckt eine koordinierte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mit Wohnanteil entlang der Oltnerstrasse.
 - 2 Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von max. 500 m² pro Geschäft aufweisen.
 - 3 Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:
 - a) nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Front gegenüber der Oltnerstrasse,
 - b) konzeptionelle Lärmschutzlösung mit Ausbildung der Gebäudezeile entlang der Oltnerstrasse als Lärmschutzriegel für das dahinter liegende Quartier,
 - c) zweckmässige, soweit möglich und sinnvoll über mehrere Grundstücke koordinierte Erschliessung für den motorisierten Verkehr,
 - d) Abstimmung der Bauten und Anlagen auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oltnerstrasse.
 - 4 Im Rahmen des Gestaltungsplans ist im Bereich zwischen der Gestaltungsplanpflicht «Feldstrasse Ost» und der Oltnerstrasse eine Erhöhung der Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe auf 20 m (Richtwert) zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 8 BauV.
 - 5 Im Bereich südlich der Ruttigerstrasse können unter Einhaltung von § 16 BNO Höhere Bauten bis 30 m bewilligt werden. Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, in Abweichung zu § 16 Abs. 1 BNO kann dieses auch auf der Grundlage eines Rahmengestaltungsplans bzw. nach dessen Rechtskraft durchgeführt werden.
-

§ 8*Gestaltungsplanpflicht Feldstrasse Ost*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Feldstrasse Ost» bezweckt eine zeitgemässe und qualitativ hochwertige Überbauung.
 - 2 Im Gestaltungsplan sind die Bereiche für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe so zu konkretisieren, dass gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden, eine hohe Wohnqualität gesichert ist und der Erschliessungsaufwand gering gehalten wird. Mit einer klimaoptimierten Bauweise ist eine gute Durchlüftung zu begünstigen.
 - 3 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge darf mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher nicht über die Feldstrasse erfolgen.
 - 4 Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:
 - a) Erhöhung der Ausnützung auf insgesamt 1.0 (Richtwert), unabhängig der Nutzungsanteile,
 - b) Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse auf max. 5 Vollgeschosse,
 - c) Erhöhung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe auf 17 m (Richtwert).Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 8 BauV.
-

§ 9*Gestaltungsplanpflicht Feldstrasse West*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Feldstrasse West» bezweckt die Umstrukturierung des Gebiets in eine zeitgemässe Wohnüberbauung.
 - 2 Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:
 - a) hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität,
 - b) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume,
 - c) hohe Energieeffizienz und eine nachhaltige Energieversorgung,
 - d) klimaoptimierte Bauweise, welche eine gute Durchlüftung begünstigt,
 - e) an die bestehenden Quartiere angrenzende Neubauten haben in ihrer Volumetrie und Höhe sorgfältig auf den bestehenden Kontext zu reagieren.
 - 3 Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:
 - a) Erhöhung der Ausnützung auf 0.8 (Richtwert),
 - b) Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse auf max. 5 Vollgeschosse,
 - c) Erhöhung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe auf 17 m (Richtwert).Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 8 BauV.
-

§ 10*Gestaltungsplanpflicht Tulpenweg West*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Tulpenweg West» bezweckt die Abstimmung der Bebauung mit der bestehenden Struktur und einer qualitativen Aufwertung der Aussenräume, insbesondere auch im Bezug zum Aareraum. Zu berücksichtigen sind die Lärmemissionen durch das angrenzende Gewerbe.
-

§ 11*Gestaltungsplanpflicht Bifang*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Bifang» bezweckt eine zeitgemässe und qualitativ hochwertige Erneuerung der Wohnüberbauung.
 - 2 Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:
 - a) nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Front gegenüber der Oltnerstrasse,
 - b) hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität,
 - c) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume,
 - d) Neubauten haben sich gut einzufügen und in der Höhe gestaffelt auf die umliegende Baustruktur zu reagieren.
-

-
- 3 Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Perimeters ist im Rahmen des Gestaltungsplans der Bau einer Höheren Baute bis 30 m möglich, sofern das Erreichen der Anforderungen gemäss § 16 BNO nachgewiesen werden kann.
 - 4 Zusätzlich zur Höheren Baute gemäss Abs. 4 sind im Rahmen des Gestaltungsplans folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:
 - a) Erhöhung der Ausnützung auf 1.1 (Richtwert),
 - b) Erhöhung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe auf 20 m,
 - c) Erhöhung der Anzahl Geschosse auf 6 Geschosse (inkl. allfälliges Attikageschoss).Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 8 BauV.
-

§ 12

Gestaltungsplanpflicht Gärbi

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Gärbi» bezweckt eine zeitgemässe und qualitativ hochwertige Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Es ist insbesondere auf die Gestaltung eines attraktiven Zugangs zum Aareraum sowie auf eine koordinierte verkehrliche Erschliessung zu achten.
 - 2 Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:
 - a) hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität,
 - b) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume,
 - c) ökologische Aufwertung des Aareraums,
 - d) Sicherstellen der öffentlichen Fusswegverbindung entlang der Aare («Aareweg»).
 - 3 Mit dem Gestaltungsplan ist ein Verkehrskonzept einzureichen, welches eine verträgliche und zweckmässige Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr aufzeigt.
-

§ 13

Gestaltungsplanpflicht Gishalde-Steinbille

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Gishalde-Steinbille» bezweckt eine Wohnsiedlung, deren Bauten und Anlagen der Zielsetzung der «2000 Watt-Gesellschaft» entsprechen. Diese soll insbesondere durch eine hohe Energieeffizienz und durch eine Minimierung des Mobilitätsaufwands erreicht werden. Die Beurteilung erfolgt nach dem SIA-Effizienzpfad Energie.
 - 2 Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen:
 - a) hohe Energieeffizienz; Bauten haben im Minimum dem Minergie-P-Standard zu genügen,
 - b) Minimierung des Energieaufwands für Mobilität. Es sind die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes des Wissens und der Technik anzustreben,
 - c) hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität,
 - d) dauernde Sicherstellung einer hohen Qualität im Betrieb und Unterhalt der Bauten, Anlagen und Freiräume,
 - e) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume,
 - f) Umsetzung Lärmschutzmassnahmen im lärmvorbelasteten Teil des Areals.
 - 3 Die Erschliessung des Gebiets hat südseitig über die Steinbillestrasse zu erfolgen.
 - 4 Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der gemäss § 43 BauV bzw. der massgebenden VSS-Norm erforderlichen Parkfelder bis auf 50 % des minimalen Gabelwertes gesenkt werden. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Der Gestaltungsplan enthält die dazu erforderlichen Festlegungen.
 - 5 Die Standorte der Parkieranlagen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu bezeichnen. Dabei können auch geeignete Standorte ausserhalb des Planungsperrimeters in das Parkierungskonzept einbezogen werden, sofern deren dauerhafte Benützung gesichert ist.
-

-
- ⁶ Im südöstlichen Teil des Areals ist für das südlich angrenzende Arbeitsgebiet eine Parkierungsanlage zulässig. Diese hat sich gut in die topografische Lage und die Gesamtüberbauung einzupassen und ist südseitig über die Steinbillestrasse zu erschliessen.
- ⁷ Die Parkanlage und ihr Pflanzen- und Baumbestand sind zu erhalten. Es ist eine möglichst gut integrierte, schonende bauliche Nutzung des Areals sicherzustellen. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Ausnützungsumlagerungen innerhalb des Gestaltungsplans sind im Interesse der partiellen Freihaltung bestimmter Flächen und des Schutzes schöner Baum- und Buschgruppen möglich und erwünscht.
-

§ 14

Gestaltungsplanpflicht Haldenstrasse

- ¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Haldenstrasse» bezweckt die sorgfältige Bebauung des Grundstücks mit qualitativ hochwertigen Wohnbauten, welche die Topografie und die Lage am Waldrand angemessen berücksichtigen.
- ² Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:
- a) gute bauliche und landschaftliche Einpassung,
 - b) differenzierter Umgang mit der Topografie,
 - c) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume.
- ³ Kann mit einem Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson belegt werden, dass Zweck und Ziele gemäss Abs. 1 und 2 mit einer Arealüberbauung erreicht werden können, kann auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet bzw. in Abweichung zu § 54 Abs. 1 BNO eine Arealüberbauung nach § 39 BauV realisiert werden.
-

§ 15

Gestaltungsplanpflicht Franke

- ¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Franke» bezweckt eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Gewerbegebiets mit Wohnanteil.
- ² Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:
- a) eine hohe architektonische Qualität,
 - b) Koordination der verkehrlichen Erschliessung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten,
 - c) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume.
-

§ 16*Höhere Bauten*

- ¹ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Ein zugrundeliegendes Richtprojekt ist in einem qualitätssichernden Verfahren unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten.
- ² Die maximale zulässige Fassadenhöhe beträgt für Höhere Bauten 30 m bzw. 40 m gemäss Bauzonenplan. Attika- und Dachgeschosse sind nicht gestattet.
- ³ Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere:
 - a) die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf,
 - b) den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und die Definition öffentlicher Räume,
 - c) eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
 - d) den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
 - e) den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang von Strassen und gegenüber öffentlichen Freiräumen.

§ 17*Weitere Planungsinstrumente*

- ¹ Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- ² Leitbilder, Masterpläne, Entwicklungskonzepte und Entwicklungsrichtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.
- ³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

§ 18*Mehrwertabgabebesatz*

- ¹ Der Abgabebesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30 %.
-

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 19*Bauzonen*

- ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:
-

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Fassadenhöhe ^{3) 7)}	Maximale Gesamthöhe ⁷⁾	Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone W2	0.50 ⁴⁾	2 ⁴⁾	8.00 ⁴⁾	11.50 ⁴⁾	4.00	24.00	---	II ¹⁾	§ 20
Wohnzone W3	0.60 ⁴⁾	3 ⁴⁾	11.00 ⁴⁾	14.50 ⁴⁾	5.00	60.00	30.00	II ¹⁾	§ 20
Wohn- und Arbeitszone WA3	1.00 (0.60 ²⁾) ⁴⁾	3 ⁴⁾	11.00 ⁴⁾	14.50 ⁴⁾	4.00	60.00	30.00	III	§ 21
Kernzone K	---	---	10.00	14.00	⁵⁾	---	---	III	§ 22
Altstadtzone A	---	---	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	---	---	III	§§ 23/24
Arbeitszone A1	---	---	16.00 ⁶⁾	16.00 ⁶⁾	⁵⁾	---	---	III	§ 25
Arbeitszone A2	---	---	20.00 ⁶⁾	20.00 ⁶⁾	⁵⁾	---	---	IV	§ 26
Zone für Baumschulen ZB	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 27
Spezialzone Bahnhof West SpBW	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 28
Spezialzone Gishalde-Steinbille SPGS	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 29
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	---	---	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	---	---	II/III ¹⁾	§ 30
Grünzone G	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 31

- 1) In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
 - 2) Für Wohnanteil
 - 3) Ermittlung Fassadenhöhe:
 - a) Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen.
 - b) Bei Flach- und Pultdächern am Hang ist die Fassadenhöhe talseitig zu messen.
 - c) In der Ebene gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe.
 - d) An Hanglagen kann die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.
 - 4) Mit Ausnahme der «empfindlichen Hanglagen» gemäss § 35 BNO kann in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA3 im Sinne eines Nutzungsbonus gemäss § 53 Abs. 2 BNO gebaut werden, sofern die Voraussetzungen gemäss § 53 Abs. 1, 3 und 4 BNO erreicht werden.
 - 5) Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.
 - 6) Richtwerte
 - 7) Bei Abgrabungen ist § 72 Abs. 3 BNO zu beachten.
- ² Mit Ausnahme der «empfindlichen Hanglagen» gemäss § 35 BNO und der Altstadtzone ist in allen Zonen sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

§ 20

Wohnzonen W2 und W3

- ¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.
- ² In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.
- ³ Für die Wohnzone W3 zwischen Oltner- und Dürrbergstrasse kann der Gemeinderat für Teilbereiche Gestaltungspläne aus Gründen der qualitätsvollen Quartierentwicklung vorschreiben.

§ 21

Wohn- und Arbeitszone WA3

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft bestimmt. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.
 - ² Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.
 - ³ Für an den Strassenraum angrenzende Grundstücke entlang der Bahnhofstrasse sind Gebäudeorientierung und -gestaltung sowie Anlagen und Freiräume nachweislich in Bezug zum Strassenraum zu setzen. Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von 4.0 m aufzuweisen. Wohnnutzungen in den Erdgeschossen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden. Anlagen und Gestaltungselemente mit Barrierewirkung gegenüber dem Strassenraum sind zu vermeiden.
 - ⁴ Der Grünflächenanteil hat mindestens 20 % der Gesamtfläche zu betragen. Dachbegrünungen können zur Hälfte angerechnet werden, hochstämmige Bäume sind pro Baum als Äquivalent zu 20 m² Grünfläche anrechenbar. Die dadurch kompensierte Fläche darf jedoch max. die Hälfte der erforderlichen Grünfläche betragen.
 - ⁵ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind vorzugsweise mit einheimischen Bäumen einzudecken. Der
-

Strassenraum ist – soweit sinnvoll – mit einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 72 BNO.

- ⁶ Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

§ 22

Kernzone K

- ¹ In der Kernzone K sind Bauten für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dabei ist besonders auf eine sinnvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Durchmischung der Nutzungen zu achten. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.
- ² Innerhalb des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiets «Landhus» haben sich Neu- und Umbauten gut in das bestehende städtebauliche Grundmuster einzupassen und im Bereich des Centralplatzes in ihrer Stellung insbesondere die bestehenden strassenseitigen Fassadenfluchten zu berücksichtigen. Die Erschliessung und Parkierung von benachbarten Grundstücken sind nach Möglichkeit zusammenzulegen und aufeinander abzustimmen.

§ 23

Altstadtzone A, Grundsätze

- ³ Die Altstadt ist in ihrem Bestand und ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten und zu erneuern.
- ⁴ Die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe und Wohnungen ist zu erhalten respektive wieder herstellen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.
- ⁵ Jedes Bauvorhaben ist aus seiner spezifischen Situation heraus zu behandeln.
- ⁶ Bauherren und Projektverfasser haben sich vor der Projektierung von Um-, Neubauten oder Renovationen in der Altstadtzone mit der Bauverwaltung zwecks Abklärung der Randbedingungen in Verbindung zu setzen.
- ⁷ Bei der Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in der Altstadtzone A kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen.

§ 24

Altstadtzone A, Bauregeln

- ¹ Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so instand zu halten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist. Die Vernachlässigung der Unterhaltspflicht begründet keine Abbruchbewilligung. Kommt der Eigentümer dieser Pflicht nicht nach, ist der Gemeinderat zur Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers berechtigt.
- ² Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das Stadtbild einfügen. In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.
- ³ Neu- oder Umbauten dürfen in der Regel nur unter Einhaltung des bestehenden Gebäudeumrisses sowie der vorhandenen Geschoszahl erfolgen.
- ⁴ Der Abbruch von Bauten darf nur erfolgen, wenn zwingende Gründe vorliegen. Er setzt ein bewilligtes Neubauprojekt sowie dessen gesicherte Finanzierung voraus.
- ⁵ Ergänzende Bestimmungen bezüglich der Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen werden in einem Reglement für das Bauen in der Altstadt festgelegt.
-

§ 25*Arbeitszonen A1*

- ¹ Die Arbeitszone A1 ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Wohnungen müssen betriebsnotwendig sein und sind nur für Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Vorbehalten bleiben Abs. 9, 10 und 11.
- ³ Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig:
 - a) bis 500 m² Verkaufsfläche pro Geschäft,
 - b) Verkaufsnutzungen für den Autohandel bis 3'000 m² Verkaufsfläche pro räumlich-verkehrliche Einheit.
- ⁴ In der Arbeitszone A1 sind die Gewerbebauten mindestens zweigeschossig zu erstellen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn aus betrieblichen Gründen mehrgeschossige Bauten nicht möglich sind.
- ⁵ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Dabei ist insbesondere auf die Sicht von den wichtigen Blickpunkten und Ortszufahrten bezüglich Festung und Kirche Rücksicht zu nehmen.
- ⁶ Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- ⁷ Der Grünflächenanteil hat mindestens 15 % der Gesamtfläche zu betragen. Dachbegrünungen können zur Hälfte angerechnet werden, hochstämmige Bäume sind pro Baum als Äquivalent zu 20 m² Grünfläche anrechenbar. Die dadurch kompensierte Fläche darf jedoch max. die Hälfte der erforderlichen Grünfläche betragen.
- ⁸ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind vorzugsweise mit einheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist – soweit sinnvoll – mit einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 72 BNO.

Gebiet westlich der Oltnerstrasse

- ⁹ Im Bereich der Arbeitszone A1 westlich der Oltnerstrasse sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen bis zu einem Anteil von maximal 30 % pro Gebäude zulässig. Der Wohnanteil kann zwischen benachbarten Gebäuden übertragen werden.
- ¹⁰ Für Parzellen, welche zusätzlich der Wohnzone W3 zugewiesene Flächen umfassen, kann im Rahmen von Gestaltungsplänen in der Arbeitszone A1 der Wohnanteil pro Gebäude auf 40 % erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Lösung erreicht wird.

Gebiet Franke

- ¹¹ Im Bereich der Arbeitszone A1 «Franke» sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnnutzungen zulässig.
-

§ 26*Arbeitszone A2*

- ¹ Die Arbeitszone A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² In der Arbeitszone A2 sind Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m² Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft zulässig.
- ³ Wohnungen müssen betriebsnotwendig sein und sind nur für Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- ⁴ In der Arbeitszone A2 sind die Gewerbebauten mindestens zweigeschossig zu erstellen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn aus betrieblichen Gründen mehrgeschossige Bauten nicht möglich sind.
- ⁵ Der Grünflächenanteil hat mindestens 10 % der Gesamtfläche zu betragen. Dachbegrünungen können zur Hälfte angerechnet werden, hochstämmige Bäume sind pro Baum als Äquivalent zu 20 m² Grünfläche anrechenbar. Die dadurch kompensierte Fläche darf jedoch max. die Hälfte der erforderlichen Grünfläche betragen.
- ⁶ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind vorzugsweise mit einheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist – soweit sinnvoll – mit einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gemäss § 72 BNO.
- ⁷ Über die zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Dachform, entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen. Dabei ist insbesondere auf die Sicht von den wichtigen Blickpunkten und Ortszufahrten bezüglich Festung und Kirche Rücksicht zu nehmen.
- ⁸ Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

§ 27*Zone für Baumschulen*

- ¹ Innerhalb der bezeichneten Zone für Baumschulen ZB sind Bauten zulässig, welche für den Betrieb einer Baumschule notwendig sind, z.B. Treibhäuser, Einstellräume für Geräte, Labors im Zusammenhang mit der Pflanzenzucht, Lager- und Verkaufsräume für gärtnerische und forstliche Produkte. Im Übrigen gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Arbeitszone A1.

§ 28*Spezialzone Bahnhof West SpBW*

- ¹ Die Spezialzone Bahnhof West SpBW dient der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs westlich des Bahnhofs. Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.
 - ² Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt für den Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse 7'000 m², für den Bereich nordöstlich der Bahnhofstrasse 10'000 m².
 - ³ Im Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse sind maximal 900 m², nordöstlich der Bahnhofstrasse maximal 1'500 m² Verkaufsfläche zulässig. Pro Geschäft ist die Verkaufsfläche auf max. 500 m² beschränkt.
 - ⁴ Nordöstlich der Bahnhofstrasse ist ein Wohnanteil von minimal 30 % der aGF einzuhalten. Im südwestlichen Teil ist kein Pflichtwohnanteil vorgeschrieben.
 - ⁵ Alle übrigen Festlegungen betr. Stellung der Bauten, Höhen, Erschliessung und Parkierung, Nutzung und Gestaltung der Freiflächen sowie Lärmschutz sind mit dem Ziel einer attraktiven, spezifisch in die ortsbauliche Situation eingepassten und auf die Bedürfnisse der kombinierten Mobilität abgestimmten Überbauung in einem Gestaltungsplan zu treffen.
-

§ 29*Spezialzone Gishalde-Steinbille SpGS*

- ¹ Die Spezialzone Gishalde-Steinbille SpGS dient der Entwicklung hochwertiger Wohnüberbauungen, die Rücksicht auf die topografischen Gegebenheiten nehmen. Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.
- ² Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt für den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich «Unterstadt» 15'500 m² (Richtwert).
- ³ Alle übrigen Festlegungen betr. Stellung der Bauten, Höhen, Erschliessung und Parkierung, Nutzung und Gestaltung der Freiflächen sowie Lärmschutz sind mit dem Ziel einer attraktiven, spezifisch in die Ortsbauliche Situation eingepassten und auf die Bedürfnisse der kombinierten Mobilität abgestimmten Überbauung in einem Gestaltungsplan zu treffen.

§ 30*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten, welche öffentlichen Interessen dienen, bestimmt. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung der einzelnen Areale sind im Bauzonenplan eingetragen.
- ² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn sowie Wohn- und Arbeitszonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ⁴ Neue Gemeindebauten sind bezüglich Energieeffizienz nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

§ 31*Grünzone G*

- ¹ Die Grünzone G ist aus Gründen des Landschaftsschutzes und als Erholungsgebiet von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten.
 - ² Der Gehölzbestand der Grünzone am Aareufer ist zu erhalten. Natürlich abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
-

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 32

Landwirtschaftszone LW

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

§ 33

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 gut in die Landschaft einzufügen.
 - ² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig. 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4.00 m.
 - ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
-

3.3 Schutzzonen

§ 34

Naturschutzzone im Kulturland NSZ

- ¹ Die Naturschutzzone NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.
 - ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
 - ³ In den Naturschutzzone 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 freie Laufenlassen von Hunden.
 - ⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
 - ⁵ Der im Kulturlandplan bezeichnete Bereich der Naturschutzzone (südliches Wigger-Ufer) darf nicht betreten werden.
 - 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 Für die Naturschutzzone gelten folgende Bestimmungen:
-

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	M	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tiere.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich.
Fromentalwiese	Fr	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion (Pionierstandort)	NSM	Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen- und Tierarten (Zielarten) in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion.	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 35

Empfindliche Hanglage

- ¹ Die überlagerte Zone «empfindliche Hanglage» bezweckt die massvolle Entwicklung an exponierten Hanglagen.
 - ² Innerhalb der Zone «empfindliche Hanglage» ist auf eine gute Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung zu achten.
 - ³ Die baulichen Erleichterungen gemäss § 53 BNO sind nicht anwendbar.
 - ⁴ In den «empfindlichen Hanglagen» gilt eine maximale Gebäudelänge von 20 m.
-

§ 36

Landschaftsschutzzone LSZ

- ¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ 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 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
 - ³ Kleinere Terrainveränderungen, der Bewirtschaftung dienende Fahrnisbauten (Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände und dgl.), , betriebsnotwendige, der Bewirtschaftung dienende Installationen (Witterungsschutzanlagen und dgl.), weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung und Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
-

§ 37

Naturschutzzone Wald W

- ¹ Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
 - ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.
 - ³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Baumarten gefördert werden. Es gilt der empfohlene Laubholzanteil gemäss Publikation «Die Waldstandorte des Kantons Aargau» (Kap. 4 und 5). Exoten dürfen einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.
 - ⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:
-

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald	Schraffur (N)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
<p>⁵ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:</p>			
Felsflur, Blockschutthalde Festung Aarburg und Säliflue	Schraffur (F)	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	<p>Die Festung Aarburg als Wahrzeichen des Städtchens und der Region ist in ihrer Gesamtheit zu pflegen und aus der näheren und weiteren Umgebung sichtbar zu halten. Dies bedingt der Pflege und eines dauernden Unterhaltes des dazugehörigen Waldes.</p> <p>Die Felswand beim Pfadiheim ist ein besonders wertvoller Lebensraum für Pflanzen, Vögel, Reptilien und Insekten. Die Felswand Säliflue ist ein besonders wertvoller Lebensraum für gefährdete Pflanzen. Jegliche Aktivitäten (Betreten, Klettern oder dgl.), mit welchen die gefährdeten Naturobjekte beeinträchtigt werden könnten, sind an diesem Felsen verboten. Betreten werden dürfen nur die offiziellen Fusswege.</p>
Feucht- und Nassstandort Tiefelach Weiher	Schraffur (W)	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Der Weiher und seine Umgebung sind als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und der Wald periodisch auszulichten. Der Weiher ist in seiner Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen.

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pfleagemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldreservat Wartburg/Heideloch	Schraffur (P)	Prozessschutz	<p>Auf forstliche Nutzung ist langfristig zu verzichten. Seltene Baumarten wie Elsbeere, Mehlbeere und Wildobst sind nach Möglichkeit durch Ringeln oder Fällen der Konkurrenten zu fördern. Die Anzeichnung hat mit dem Kreisförster zu erfolgen.</p> <p>Südexponierte Waldränder sind in Absprache mit dem Kreisforstamt im Rahmen von Projekten ökologisch aufzuwerten.</p> <p>Die Zufahrtsstrasse zu den Waldhöfen darf offen gehalten werden, auch wenn Bäume durch natürliche Einwirkung darauf fallen. Zur Gewährleistung der Strassensicherheit können in Absprache mit dem Kreisforstamt präventiv Bäume gefällt werden.</p>

⁶ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.

§ 38*Gewässerraum*

- ¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.
 - ² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
 - ³ Die Breite des Gewässerraums ist im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichnet.
-

§ 39*Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern*

- ¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2.0 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6.0 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
-

§ 40*Schutzzone Wässermatten*

- ¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte Schutzzone Wässermatten dient der Erhaltung eines kulturhistorisch bedeutsamen und ehemals in der Region stark verbreiteten Landschaftselementes. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, welche nicht der Bewässerung der Wiesen dienen, sind verboten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang gewährleistet.
 - ² Die Wasserkanäle, Pritschen, Wuhre, Uferbestockungen und Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, die Hecken entlang der ursprünglichen und bestehenden Kanäle mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.
 - ³ Im Übrigen bestimmt sich die zulässige Grundnutzung nach der Landwirtschaftszone.
-

3.5 Schutzobjekte

§ 41*Naturobjekte*

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
 - ² Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen aus laufenden Verträgen bleiben den untenstehenden Pflegebestimmungen vorbehalten.
-

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke mit Pufferstreifen	H+P	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – Periodisch zurückschneiden/verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als $\frac{1}{3}$ auf den Stock setzen – Vorgelagerter Krautsaum von 3.0 m Breite – Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	GW	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Artenreichtum – Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> – Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Hochstamm-Obstbestand	HO	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsprägendes Kultur- und Naturelement – Brut- und Nahrungsbiotop – Trittsteinelement 	<ul style="list-style-type: none"> – Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen – Ergänzungspflanzungen erwünscht
Einzelbäume	B	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiher	W	<ul style="list-style-type: none"> – Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Aarewaage («Woog»)	AW	<ul style="list-style-type: none"> – Die Aarewaage mit ihrem Zu- und Abfluss ist ein Naturobjekt von nationaler Bedeutung und ungeschmälert zu erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Flussbett, die anschliessenden Felsen sowie die speziellen Strömungsverhältnisse oberhalb der «Woog» bis zur Einmündung der Wigger dürfen nicht verändert werden.

§ 42*Bauten und Objekte mit Substanzschutz*

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und in einem Anhang zur BNO aufgelisteten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.
- ² Der Gemeinderat vermittelt eine kostenlose Bauberatung. 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 Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.
- ⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 43*Kulturobjekte und historische Verkehrswege*

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
- ² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

§ 44*Wiederherstellungspflicht*

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

§ 45*Beiträge*

- ¹ Der Gemeinderat kann in eigener Kompetenz bis zu 10 % der Kosten für denkmalpflegerische Planungs- und Baumassnahmen bei Baudenkmalern von kommunaler Bedeutung übernehmen. Er erlässt dazu ein Reglement.
-

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 46

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

- ¹ § 36c BauV ist anwendbar.
 - ² Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
-

§ 47

Hochwassergefährdetes Gebiet innerhalb Bauzone

- ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.
 - ² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
 - ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
-

4 Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweisen

§ 48

Anrechenbarkeit von Räumen in Dach- und Attikageschossen

- ¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.
-

§ 49

Mehrlängenzuschläge

- ¹ Wird in der Wohnzone W3 und der Wohn- und Arbeitszone WA3 eine Gebäudelänge von 30 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.
-

§ 50

Abstand gegenüber dem Kulturland

- ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m, für Klein- und Anbauten ein Abstand von 2.0 m einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Den Grenzabstand gegenüber der Grünzone Aareufer bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.
-

§ 51

Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

- ¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder, Stützmauern bis 1.8 m Höhe und Böschungen ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 0.6 m.
-

5 Innere Siedlungsentwicklung

§ 52

Ausnützungsbonus

- ¹ Für verglaste Sitzplätze, Balkone oder Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus im Umfang der effektiven Grundfläche gewährt, sofern diese maximal 15 m² pro Wohneinheit beträgt. Bei einer grösseren Grundfläche zählt der 15 m² übersteigende Anteil zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF).

§ 53

Innenentwicklung

- ¹ Mit Ausnahme der im Bauzonenplan bezeichneten «empfindlichen Hanglagen» kann innerhalb der Wohnzonen W2, W3 sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 zur Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung nach den Grundmassen gemäss Abs. 2 gebaut werden. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Erschliessung. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen.
- ² Der Nutzungsbonus gemäss den folgenden Grundmassen und insbesondere die Erhöhung der Ausnützungsziffer können nur beansprucht werden, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt und auf Attika- und Dachgeschoss sowie begehbare Dachterrassen verzichtet wird.

Bauzone	Min. erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/ Dachgeschoss)	Fassadenhöhe / Gesamthöhe (m)	Ausnützungsziffer
Wohnzone W2	750	3	11.50	0.70
Wohnzone W3	1'000	4	14.50	0.80
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'000	4	14.50	0.80

- ³ Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig.

- ⁴ Die Erleichterung gemäss Abs. 1 und 2 ist mit der Erleichterung gemäss § 52 BNO sowie mit jenen von § 35 BauV (Minergie) und § 39 BauV (Arealüberbauung) nicht kombinierbar.

§ 54

Arealüberbauungen

- ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W3 und WA3 zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m².
- ² Bei Arealüberbauungen kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, die Fassaden- und Gesamthöhe können entsprechend um maximal 3.0 m überschritten werden.

6 Bauvorschriften

6.1 Baureife, Erschliessung

§ 55

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

Privatstrassen

- 2 Von der Gemeinde zu übernehmende Privatstrassen müssen in der Regel einem Erschliessungsplan entsprechen, genügend ausgebaut und in einwandfreiem Zustand sein.

Benützung von Privateigentum

- 3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.
 - 4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
-

6.2 Technische Bauvorschriften und Ausstattung

§ 56

Allgemeine Anforderungen

- 1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Materialien und Isolation 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, nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.
-

§ 57

Energiesparmassnahmen

- 1 Einzelfeuerungsanlagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung, die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
-

§ 58

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.
-

§ 59

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

- 1 Für Neubauten gelten die Raummasse, Fenstergrössen und Anforderungen an Nebenräume gemäss § 36a BauV.
 - 2 Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestgrösse von 10 m² aufweisen.
 - 3 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen-, Balkon- oder Loggiaflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
-

§ 60*Spielgeräte, Kinderwagen*

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

§ 61*Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen*

- ¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren und zum Wohnen genutzten Geschossfläche zu betragen.
 - ² Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
 - ³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
 - ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.
-

§ 62*Entsorgungseinrichtungen*

- ¹ Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung zu schaffen.
-

§ 63*Parkplatzerstellungspflicht*

- ¹ Bei Wohnnutzungen bemisst sich die Anzahl der Parkfelder wie folgt:
 - a) Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS 40 281 vom 31.03.2019
 - b) Reduktion auf das nutzungsspezifische Angebot unter Anwendung der Faktoren gemäss Anhang dieser BNO für den jeweiligen Standorttyp, wobei die Anzahl Parkfelder zwischen Minimum und Maximum festzulegen ist. Ausgenommen sind Vorhaben gemäss Abs. 5.
 - ² Bei Nicht-Wohnnutzungen richtet sich das Parkfelder-Angebot nach VSS 40 281 vom 31.03.2019, wobei die Anzahl Parkfelder zwischen dem Minimum und Maximum gemäss Norm festzulegen ist. Ausgenommen sind Vorhaben gemäss Abs. 5.
 - ³ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gegenüber dem Parkfeldangebot gemäss Abs. 1 und 2 bewilligen.
 - ⁴ Zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzungen von Parkfeldern sind möglich. Die minimale Anzahl erforderlicher Parkfelder kann reduziert werden, sofern im nahen Umfeld Parkfelder existieren, die langfristig und zweckmässig durch die Bauherrschaft gesichert werden. Das Nutzungsrecht von Parkfeldern Dritter muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein und im Grundbuch angemerkt werden.
 - ⁵ Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Ein solches Vorhaben liegt vor, wenn weniger Parkfelder erstellt werden, als die Berechnung gemäss Abs. 1 und 2 ergibt. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 67 BNO.
 - ⁶ Bei Parkieranlagen mit mehr als 50 Plätzen und schwer abschätzbarem Verkehrsaufkommen kann die Bewilligung zum Erstellen der Plätze etappiert erfolgen. Die Grundsätze dazu werden im Parkplatzreglement festgelegt.
-

-
- ⁷ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Parkfeldern sind die Parkfelder für Bewohnende nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Bei gewerblichen Nutzungen mit mehr als 30 Pflichtparkfeldern oder wo es Verkehrssicherheit, Ortsbildgestaltung oder Immissionsschutz erforderlich machen, sind mindestens 2/3 der Parkfelder unterirdisch anzulegen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
-

§ 64

Ersatzabgaben

- ¹ Werden weniger Parkfelder erstellt, als gemäss Berechnung in § 63 Abs. 1 und 2 BNO notwendig, und kann nicht mit einem Mobilitätskonzept gemäss § 67 BNO der reduzierte Bedarf begründet und die Funktionsfähigkeit der Mobilität des Bauvorhabens nachgewiesen werden, so ist für die abgeminderten Parkfelder eine Ersatzabgabe zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzabgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.
-

§ 65

Parkplatzbewirtschaftung

- ¹ Eigentümerschaften von Parkierungsanlagen mit mehr als 25 öffentlich benutzbaren privaten Parkfeldern (Kundenparkplätze) können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur monetären Bewirtschaftung der Parkierungsanlage verpflichtet werden. Der Gemeinderat legt die Höhe der Gebühren fest.
-

§ 66

Parkleitsystem

- ¹ Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem verfügen und Eigentümerschaften betroffener öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen an den Kosten beteiligen lassen.
-

§ 67

Mobilitätskonzept

- ¹ Der Gemeinderat verlangt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein Mobilitätskonzept, wenn:
- a) das minimale Parkfeldangebot gemäss § 63 Abs. 1 und 2 BNO unterschritten wird oder
 - b) mehr als 25 Parkfelder realisiert werden oder
 - c) mehr als 500 Fahrten pro Tag (Zu- und Wegfahrten, Mittel über alle Betriebstage) erzeugt werden.
- ² Das Mobilitätskonzept hat für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist. Es werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfeldzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.
- ³ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
- ⁴ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die dauerhafte Wirksamkeit mittels periodischen Monitorings/Controllings zuhanden der Bewilligungsbehörde überprüft wird. Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.
- ⁵ Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.
-

§ 68*Gestaltung öffentlicher Raum*

- ¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.
 - ² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf die übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzenden 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 Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
 - ⁴ Fussgängerinnen und 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 Velofahrerinnen und 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 Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.
-

7 Schutzvorschriften

§ 69

Allgemeine Anforderungen

- ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zur Beurteilung gelten die Kriterien gemäss § 15e BauV.
 - ² Besonders zu beachten sind die Auswirkungen von Neu- und Umbauten auf folgende, das Ortsbild und städtebauliche Grundmuster entscheidend prägende Elemente:
 - a) Bauliche Elemente:
 1. Festung mit Kirche und Pfarrhaus
 2. Städtlireihen (alte Post bis Hausmattweg, Bäregasse bis Kronenrain)
 3. Inselquartier beidseitig Torgasse
 4. Damm-Mauer, Känzeli und Brücke.
 - b) Silhouette der Festung und der Kirche: Freihalten von Beeinträchtigungen aller Art und Erhalten möglichst freier Sichtverbindungen darauf.
 - c) Beläge von Verkehrsflächen (Strassen, Plätze, Gebäudevorplätze), wobei insbesondere bestehende Pflästerungen erhalten bleiben sollen.
 - ³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
 - a) Zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen,
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
 - c) Verbesserungen 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.
-

§ 70

Freiraumentwicklung

- ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien:
 - a) Aufenthaltsqualität für möglichst verschiedene Benutzergruppen,
 - b) Strassenraum und Zugänglichkeit Fuss- und Radverkehr,
 - c) Naturerfahrung und Landschaftserlebnis,
 - d) Lebensräume für Flora und Fauna,
 - e) positive Auswirkung auf das Stadtklima.
-

§ 71

Dachgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Übermässige Blendwirkungen durch unzweckmässig angeordnete Dachflächenfenster, Solaranlagen usw. sind zu vermeiden. Dachdurchbrüche und -aufbauten sind sorgfältig und farblich angepasst zu gestalten.
 - ² Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen.
 - ³ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, gemäss SIA Norm 312 extensiv zu begrünen.
-

§ 72*Umgebungsgestaltung*

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Parkierung, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Steingärten ohne ökologischen Wert (z.B. Schottergärten) sind nur auf untergeordneten, klar abgegrenzten Flächen zulässig.
- ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
- ³ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei Abgrabungen entlang Gebäudefassaden von mehr als 1/3 der Fassadenlänge reduziert sich das Mass der maximal zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe um die Tiefe der Abgrabung.
- ⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
- ⁵ Bei Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:
 - a) abwechslungsreiche und attraktive Gesamtanlage,
 - b) auf das Notwendigste beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze,
 - c) genügend Abstellplätze für Zweiräder,
 - d) auf das Notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,
 - e) Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels gestalterischer Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung,
 - f) gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe,
 - g) sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.

§ 73*Siedlungsränder*

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
 - ² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.
 - ⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.
-

§ 74*Einwirkungen*

- ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihrer Eigentumsrechte, 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.
- ⁴ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Insbesondere bei Leuchtreklamen können Vorgaben zur befriedigenden Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gemacht werden. Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, die einem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind Aussenbeleuchtungen und Leuchtreklamen von 22 bis 6 Uhr oder spätestens nach Ende der Öffnungszeiten auszuschalten. Der Gemeinderat kann für Objekte von öffentlichem Interesse Ausnahmen von Abs. 4 bewilligen.

§ 75*Mobilfunkantennen*

- ¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen
 - a) in erster Priorität in den Arbeitszonen A1 und A2,
 - b) in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA3 sowie der Kernzone K und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA,
 - c) in dritter Priorität in den Wohnzonen W2 und W3 erstellt werden.
 - ² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2 und W3 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt. Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.
-

8 Vollzug und Verfahren

§ 76

Zuständigkeit

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

§ 77

Gebührenreglement

- ¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.
 - ² Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
-

§ 78

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

- ¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzone und der Naturobjekte.
-

9 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 79

Übergangsbestimmungen

- ¹ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
-

§ 80

Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) der Bauzonenplan vom 24. Juni 2015, inkl. aller Teiländerungen,
 - b) der Kulturlandplan vom 15. Mai 2002, inkl. aller Teiländerungen,
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. Mai 2002, inkl. aller Teiländerungen.
-

Anhang

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Nr.	Objekt	Adresse/Standort	BZP	KLP
AAB001	Schloss und Festung (11. Jh.)	Festungshügel	x	
AAB002	Richtstätte	Nähe Signalstein 8		x
AAB003	Brunnen (1660)	Stadtplatz	x	
AAB004	Ev.-ref. Pfarrkirche (1842)	über Altstadt	x	
AAB005	Ev.-ref. Pfarrhaus (1726)	Kirchgasse 5	x	
AAB006	Rathaus (1828)	Städtchen 37	x	
AAB007	Scheurmann-Haus (1750)	Städtchen 35	x	
AAB008	Gasthof zur Alten Post (1312)	Am Aareübergang	x	
AAB009	Gasthof Bären (1840/41)	Städtchen 16	x	
AAB010	Wohnhaus (um 1790)	Hofmattstrasse 22 und 24	x	
AAB011	Alte Mühle (1731)	Mühlegasse 2	x	
AAB012	Stadtmauerstück (13. Jh.)	Kurthaus und im Winkel	x	
AAB013	Einfamilienhaus (1959)	Bachweg 10	x	
AAB014	Freibad (1931)	Bifang, Badstrasse 1	x	

Gebäude mit kommunalem Substanzschutz (§ 42 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
AAB901	Hofmatt-Schulhaus (1903/04)	Landhausstrasse 12	x	
AAB902	Alte Turnhalle (1889)	Oltnerstrasse 22	x	
AAB903	Villa Weber (1834/35)	Weberstrasse 1	x	
AAB904	Alte Spinnerei (1824-1837 mit späteren Erweiterungen)	Weberstrasse	x	
AAB906	Villa Scheurmann (1913)	Gishalde 1	x	
AAB907	Wohnhaus (1924)	Steinrain 19	x	
AAB908	Wohnhaus (um 1800)	Landhausstrasse 25	x	
AAB909	Wohnhaus (um 1800)	Hofmattstrasse 4	x	
AAB910	Villa Hagnauer (1806/1922)	Hofmattstrasse 9	x	
AAB911	Bäuerlicher Vielzweckbau (spätes 18.Jh.)	Hofmattstrasse 18	x	
AAB912	Gasthof «Falken» (1843)	Bahnhofstrasse 12	x	
AAB914	Wohnhaus (um 1800)	Steinrain 6	x	
AAB915	Doppelwohnhaus (frühes 19.Jh.)	Bahnhofstrasse 39, 41	x	
AAB916	Röm.-kath. Pfarrhaus und Villa Geiser (1850)	Bahnhofstrasse 51, 53	x	
AAB917	Wohnhaus (19. Jh.)	Sägestrasse 1	x	
AAB919	Spätgotisches Wohnhaus «Zollhüsli» (17.Jh. ?)	Sägestrasse 10	x	
AAB920	Wohnhaus (um 1800)	Hammerweg 5	x	
AAB922	Wohnhaus «Landhaus» (17.Jh. ?)	Landhausstrasse 8 Färbeweg 2	x	

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
AAB923	Wohnhaus (18. Jh.-19. Jh.)	Landhausstrasse 4 Landhausstrasse 6 Färbeweg 4	x	
AAB934	Wohnhaus mit Stöckli (um 1800)	Paradieslistrasse 4	x	
AAB935	Wohnhaus (1910)	Högerli, Palisadenweg 6	x	
AAB936	Villa (1914)	Hofmattstrasse 25	x	
AAB937	Einfamilienhaus (1938)	Hofmattstrasse 33	x	
AAB939	Mehrfamilienhaus (1967)	Dürrbergstrasse 14a/b, 16a/b	x	
AAB940	Geschäftshaus, Post- und Bankgebäude (1910)	Pilatusstrasse 5	x	
AAB942	Post (1979)	Pilatusstrasse 7	x	
AAB943	Werkstättengebäude Jugendheim (1884/85)	Bahnhofstrasse 27	x	
AAB944	Wagnerei (1881, 1910)	bei Galligässchen 4	x	
AAB945	Transformatorstation (1919)	Brodheiteristrasse	x	
AAB946	Silo (1950)	Baslerstrasse	x	
AAB947	Damm mit Auslass Mühletych (1840)	Damm, an der Aare	x	
AAB949	Friedhof (1969)	Tiefelachstrasse	x	

Kommunale Kulturobjekte (§ 43 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
AAB926A	Vorstadtbrunnen (1782)	Vorstadt, Centralplatz	x	
AAB926B	Brunnen beim ehem. Töchterinstitut (um 1850)	Bahnhofstrasse 53	x	
AAB926C	Brunnen beim katholischen Pfarrhaus, (um 1850)	Bahnhofstrasse 51	x	
AAB926D	Landhausbrunnen (nach 1903)	Landhausplatz	x	
AAB926E	Brunnen beim Freibad(1856)	beim Freibad	x	
AAB926F	Sandbrunnen	Sälihalde 2636019/1242598		x
AAB927	Weinkeller (18. Jh.)	Landhausstrasse	x	
AAB928	Steinbrücke über SBB-Linie (1856)	Steinrain	x	
AAB929	Kandelaber (um 1900)	Landhausplatz 2634742/1240996	x	
AAB931	Kanal und Mühlewuhr (17./18. Jh.)	Mühlegasse	x	
65	Grenzsteine (7 Stück)	Gemeindegrenze		x
AAB932A	Grenzstein Nr. 434 (1764)	beim Heimatmuseum Aarburg, aareseitig 2634761/1241299	x	
AAB932B	Grenzstein Nr. 435 (1764)	Kantonsgrenze AG/SO, Sälihalde/Fustlig 2635560/1243528		x
AAB932C	Grenzstein Nr. 436 (1764)	Kantonsgrenze AG/SO, Sälihalde/Fustlig 2635574/1243451		x
AAB932D	Grenzstein Nr. 437 (1764)	Kantonsgrenze AG/SO, Sälihalde 2635716/1243255		x
AAB932E	Grenzstein Nr. 438 (1764)	Kantonsgrenze AG/SO, Sälihalde 2636246/1242828		x

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
AAB933	Aarebrücke, (1912/1968)	Aarebrücke	x	
AAB948	Aarebrücke SBB (1977/78)	Ruppoldingen/Wiggerspitz, an der Strecke Olten-Rothrist	x	

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 34 BNO)

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
M 1.01	Magerwiese	Spiegelberg		X
Fr 2.17	Fromentalwiese	Hofmatt		X
NSM 4.01	Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	Brüelmatte		X
NSM 4.02		Wiggermatte		X

Naturschutzzonen Wald (§ 37 BNO)

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
N	Naturschutzzone Wald	Eggenacher		X
		Hüenerweid		X
F	Felsflur, Blockschutthalde	Sälihalde		X
		Spiegelberg		X
		Spiegelberg		X
		Spiegelberg		X
P	Naturwaldreservat	Amtshölzli		X
		Sälihalde		X
		Sälihalde		X
W	Feucht- und Nässtandorte	Im Tiefelach		X

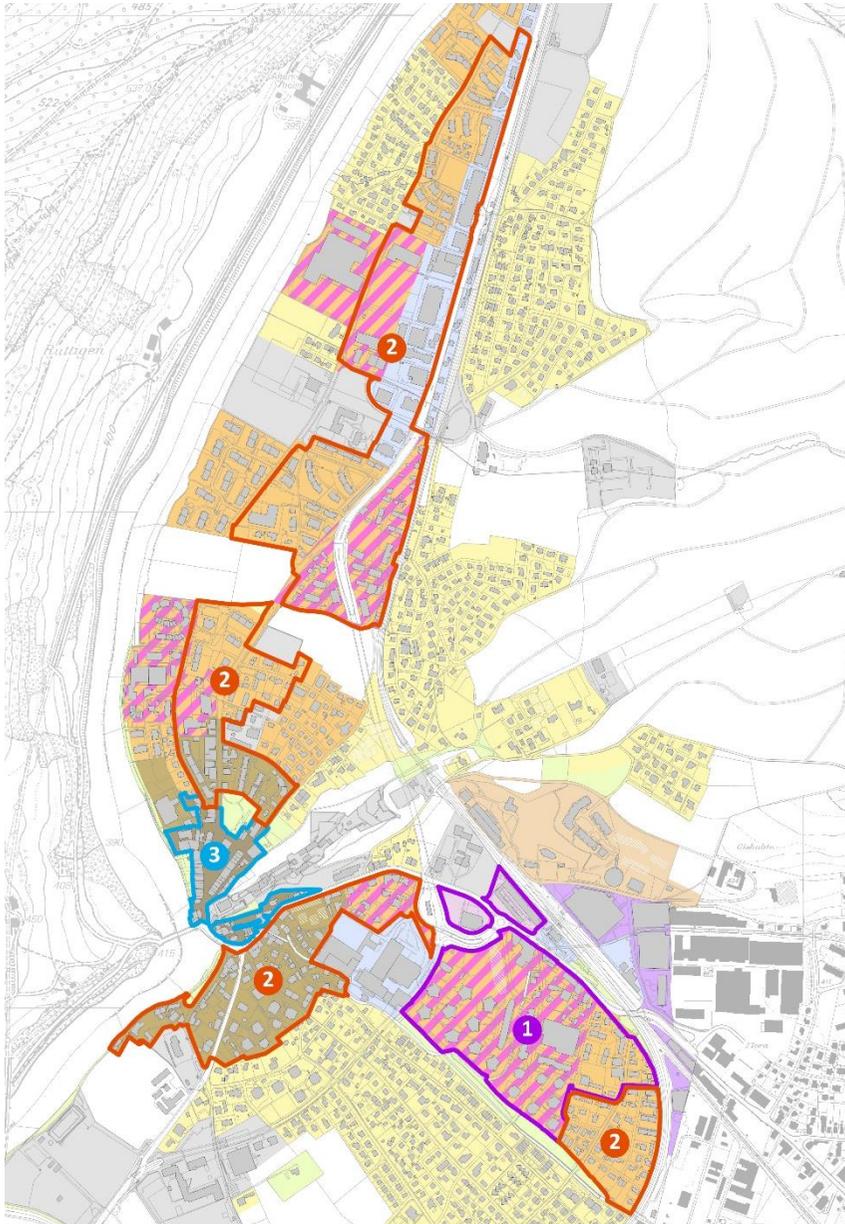
Naturobjekte (§ 41 BNO)

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
Hecken mit Pufferstreifen				
9.01	Hecken mit Pufferstreifen	Chlosbrunne	X	
9.02	Hecken mit Pufferstreifen	Chlosmatt	X	
9.03	Hecken mit Pufferstreifen	Rüttene	X	
9.04	Hecken mit Pufferstreifen	Rütihof	X	
9.06	Hecken mit Pufferstreifen	Rütihof	X	
9.07	Hecken mit Pufferstreifen	Im Tiefelach		X
9.08	Hecken mit Pufferstreifen	Im Tiefelach	X	
9.09	Hecken mit Pufferstreifen	Aare	X	
9.11	Hecken mit Pufferstreifen	Burghalde	X	
9.12	Hecken mit Pufferstreifen	Spiegelberg	X	
9.13	Hecken mit Pufferstreifen	Spiegelberg	X	
9.14	Hecken mit Pufferstreifen	Spiegelberg	X	
9.15	Hecken mit Pufferstreifen	Steibille	X	X
9.16	Hecken mit Pufferstreifen	Vorstädtli	X	
9.17	Hecken mit Pufferstreifen	Spinnerei	X	
9.18	Hecken mit Pufferstreifen	A der Bahnhofstross	X	
9.19	Hecken mit Pufferstreifen	Brodheiteri	X	
9.20	Hecken mit Pufferstreifen	Brodheiteri	X	

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
9.22	Hecken mit Pufferstreifen	A der Bahnhofstross	X	
9.23	Hecken mit Pufferstreifen	A der Bahnhofstross	X	
9.24	Hecken mit Pufferstreifen	Chemische Fabrik	X	
9.25	Hecken mit Pufferstreifen	Brodheiteri	X	
9.26	Hecken mit Pufferstreifen	Am Bernerdamm	X	
9.27	Hecken mit Pufferstreifen	Chlifeld	X	
9.28	Hecken mit Pufferstreifen	Chlifeld	X	
9.29	Hecken mit Pufferstreifen	Schwarzstier	X	
9.30	Hecken mit Pufferstreifen	Hofmatt	X	
9.31	Hecken mit Pufferstreifen	Paradiesli	X	
9.32	Hecken mit Pufferstreifen	Paradiesli		X
9.33	Hecken mit Pufferstreifen	Paradiesli		X
9.39	Hecken mit Pufferstreifen	A der obere alte Stross	X	X
9.40	Hecken mit Pufferstreifen	Schwarzstier	X	
9.41	Hecken mit Pufferstreifen	A der obere alte Stross		X
9.42	Hecken mit Pufferstreifen	Wiggerespitz	X	
9.43	Hecken mit Pufferstreifen	Wiggerespitz	X	
9.48	Hecken mit Pufferstreifen	Wiggerematte	X	
9.52	Hecken mit Pufferstreifen	Sandgruebe	X	
9.53	Hecken mit Pufferstreifen	Sandgruebe	X	

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
9.54	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.55	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.56	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.57	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.59	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.60	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.61	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.62	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.63	Hecken mit Pufferstreifen	Brüschholz		X
Geschützter Waldrand				
	Geschützter Waldrand	Brüschholz		X
	Geschützte Waldränder (beidseitig Schiessstand)	Spiegelberg		X
Hochstamm-Obstgarten				
5.01	Hochstamm-Obstgarten	Bifang		X
5.02	Hochstamm-Obstgarten	Dürrberg		X
5.03	Hochstamm-Obstgarten	Landhus		X
5.04	Hochstamm-Obstgarten	A der obere alte Stross		X
Einzelbaum	Alle im Bauzonen- und im Kulturlandplan eingezeichneten Einzelbäume		X	X
Aarewaage «Woog»		Aare		X
Weiher		Im Tiefelach		X

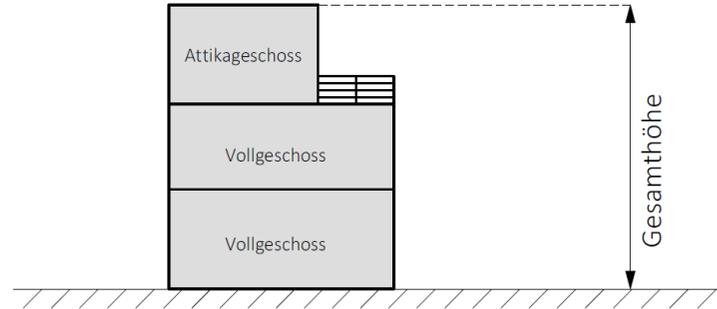
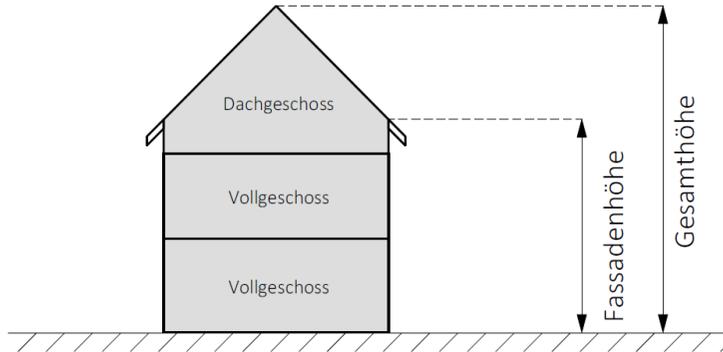
Parkplatzerstellungspflicht nach Standorttyp gemäss § 63 BNO



Standorttyp	Parkfelder für Bewohnende		Parkfelder für Besuchende
	min. Anteil an Pflichtbedarf gemäss VSS	max. Anteil an Pflichtbedarf gemäss VSS	Anteil an Pflichtbedarf gemäss VSS
1 (violett)	70 %	80 %	100 %
2 (rot)	80 %	90 %	100 %
3 (blau)	individuelle Regelung		100 %
übrige Gebiete	100 %	100 %	100 %

Messweise der Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 18 BNO

In der Ebene



Mass der Fassadenhöhe in der Ebene nicht massgebend, es gilt für Gebäude mit Attikageschoss das Mass der Gesamthöhe.

Am Hang

