

# Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

## **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Gemäss § 15 BauG

---

**Lesehilfe zur Synopse:**

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	<del>Streichungen am bestehenden Text</del>
Grüner Text:	Teiländerungen 2011 und 2016
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

**Bearbeitung**

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

Oliver Tschudin, Josua Schwegler

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und übergeordnetes Recht</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Raumplanung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>15</b>
3.1	Bauzonen	15
3.2	Landwirtschaftszonen	25
3.3	Schutzzonen	26
3.4	Überlagerte Schutzzonen	28
3.5	Schutzobjekte	33
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	37
<b>4</b>	<b>Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweisen</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Innere Siedlungsentwicklung</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>42</b>
6.1	Baureife, Erschliessung	42
6.2	Technische Bauvorschriften und Ausstattung	42
<b>7</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	<b>54</b>
<b>9</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmung</b>	<b>55</b>
	<b>Anhang</b>	<b>56</b>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

## 1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

---

### § 1

#### Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ~~umfasst beinhaltet~~ das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Bau- recht. *Angleichung an die Muster-BNO des Kantons (M-BNO)*
  - <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
  - <sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- 

### § 2

#### Übergeordnetes Recht

- <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts ~~sowie hierzu ergangene Entscheide~~ bleiben vorbehalten. *Angleichung an die M-BNO*
  - <sup>2</sup> ~~Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).~~ *Verweis auf unverbindliches Arbeitsinstrument nicht zweckmässig. BNR behandelt nur einen Teil des übergeordneten Rechts.*
-

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

## 2 Raumplanung

### § 3

#### Kommunale Pläne

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümergebundene 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.

~~<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann weitere Grundlagen und Richtpläne zur Festlegung der längerfristigen Ziele und deren Koordination beschliessen. Diese Pläne sind Hilfsmittel für die Behördentätigkeit und nicht grundeigentümergebunden.~~

#### Inventare

~~<sup>22</sup> Natur- und Landschaftsinventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, wenn Interessen des Natur- oder Landschaftsschutzes berührt werden.~~

*Absätze 2 und 3 werden sinngemäss durch § 17 «weitere Planungsinstrumente» ersetzt*

### § 4

#### Verdichtung und Siedlungs-Erneuerung

~~Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.~~

*Das vorgängig zur Gesamtrevision erstellte räumliche Entwicklungsleitbild enthält die Ziele und Absichten zu den Themen Innenentwicklung und Quartiererneuerung / -sanierung.*

### § 4

#### Planungsgrundsätze

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume und ihre umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

*Neuer Paragraph in Anlehnung an die M-BNO.  
Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften.  
Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat stets zu beachten.  
Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts (z.B. Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes, RPG; §§ 40 und 46 des Baugesetzes, BauG) sollen dabei nicht wiederholt werden.*

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><sup>5</sup> 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.</p> <p><sup>6</sup> Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.</p> <p><sup>7</sup> 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 unbebauten Bodens soll verzichtet werden.</p>	<p><i>Auch in der Arbeitszone ist der Grundsatz Innenentwicklung umzusetzen.</i></p>
<p><b>§ 5</b> <i>Sondernutzungsplanung Gestaltungspläne</i></p> <p><del><sup>1</sup> Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</del></p> <p><sup>21</sup> Innerhalb der <del>violett bandierten</del> im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Aufteilung in sinnvoll abgegrenzte Teilgestaltungspläne zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen betreffend Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> Der Gemeinderat kann ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen lassen.</p> <p><i>Sondernutzungs-Planung Areal Webi Ost</i></p> <p><del>Die Gestaltungsplanpflicht für das Areal Webi Ost bezweckt eine gesamtheitliche, städtebaulich hochwertige Überbauungslösung unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage und der Qualitäten der Landschaftskammer zwischen Dorfbach und Mühletych sowie unter Einbezug der als Kulturobjekt geschützten Webi Villa.</del></p> <p><del>Im Rahmen des Gestaltungsplans für das Areal Webi Ost sind Gebäudehöhen bis maximal 18.00 m zulässig. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der erforderlichen Parkfelder reduziert werden. Voraussetzung dafür ist ein technisch und rechtlich gesichertes Konzept</del></p>	<p><i>Diese Bestimmungen gelten für alle Gestaltungspläne, auch für privat initiierte ohne GP-Pflicht im Bauzonenplan.</i></p> <p><i>Abs. 4: Präzisierung der im Rahmen von GPs zulässigen Erhöhung von Bauten. Erfahrungen in der Bearbeitung von Gestaltungsplänen zeigen, dass in besonderen Situationen, insb. am Hang, Untergeschosse oder Dach- /Attikageschosse baurechtlich als Vollgeschosse gerechnet werden müssen, wenn ihre entsprechende Anordnung eine bessere Gesamtlösung darstellt. Die Anzahl Vollgeschosse wird in der BNO neu eingeführt. Werden bei Gestaltungsplänen in besonderen Situationen zwei Vollgeschosse ermöglicht, erhöht sich der Spielraum für gute Lösungen. Demzufolge ist das Ziel dieser Bestimmung nicht eine Verdichtung oder ein Anspruch auf zwei zusätzliche Vollgeschosse, sondern eine baurechtliche Massnahme zur Ermöglichung von guten Lösungen in besonderen Situationen. Die «Kann-Formulierung» ermöglicht es dem Gemeinderat, fallweise zu prüfen, ob das entsprechende Areal die Voraussetzungen für zwei zusätzliche Vollgeschosse erfüllt.</i></p>

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><del>zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Gegenüber § 43 BauV bzw. der massgebenden VSS Norm ist eine Reduktion der erforderlichen Parkfelder bis auf 50% des minimalen Gebelwertes zulässig.</del></p> <p><sup>46</sup> Zur Beurteilung von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen.</p>	<p><i>Da der Gestaltungsplan Webi-Ost vollständig umgesetzt ist, kann die Bestimmung zur Gestaltungsplanpflicht Webi-Ost aufgehoben werden.</i></p>
<p><b>§ 6</b> <i>Gestaltungsplanpflicht Kloosmatt Nord</i></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht <del>in der Wohnzone W 3</del> «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.</p>	<p><i>Wurde bisher unter § 7 Abs. 3 BNO<sub>alt</sub> geregelt</i></p>
<p><b>§ 7</b> <i>Gestaltungsplanpflicht Oltnerstrasse West</i></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Oltnerstrasse West» bezweckt eine koordinierte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mit Wohnanteil entlang der Oltnerstrasse.</p> <p><sup>2</sup> Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> pro Geschäft aufweisen.</p> <p><sup>43</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind <del>in diesem Bereich</del> folgende Ziele umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Front gegenüber der Oltnerstrasse,</li> <li>konzeptionelle Lärmschutzlösung mit Ausbildung der Gebäudezeile entlang der Oltnerstrasse als Lärmschutzriegel für das dahinter liegende Quartier,</li> <li>zweckmässige, soweit möglich und sinnvoll über mehrere Grundstücke koordinierte Erschliessung für den motorisierten Verkehr,</li> <li>Abstimmung der Bauten und Anlagen auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oltnerstrasse.</li> </ol> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p>	<p><i>Abs. 2: Grundsätzlich sollen Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum angesiedelt werden. Um eine Belebung im Rahmen der Entwicklung entlang der Oltnerstrasse zu erreichen, sind Geschäfte mit einer Verkaufsfläche bis max. 500 m<sup>2</sup> zulässig.</i></p> <p><i>Abs. 3 wurde bisher unter § 12 Abs. 9 BNO<sub>alt</sub> geregelt.</i></p> <p><i>Abs. 4: Vorgaben basieren auf dem Masterplan «Höhe».</i></p> <p><i>Abs. 5: Im Gebiet «Höhe» wird zurzeit ein «Rahmengestaltungsplan» erarbeitet. Dieser regelt auf Basis des Masterplans «Höhe» lediglich die grundsätzlichen qualitativen Anforderungen und Rahmenbedingungen auf einer grösseren Flughöhe.</i></p> <p><i>Im Rahmengestaltungsplan «Höhe» wird das qualitätssichernde Verfahren für eine Höhere Baute festgeschrieben. Das Verfahren soll jedoch auch erst nach Rechtskraft des Rahmengestaltungsplans durchgeführt werden können, z.B. mittels Projektwettbewerb zur Erlangung eines qualitativen Bauprojekts.</i></p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

### § 8

#### Gestaltungsplanpflicht Feldstrasse Ost

- <sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Feldstrasse Ost» bezweckt eine zeitgemässe und qualitativ hochwertige Überbauung. ~~Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Bereich der Wohn- und Gewerbezone WG3-3B zwischen der Feld- und der Oltnerstrasse gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:  
— Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.~~
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Erschliessung für Motorfahrzeuge darf mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher nicht über die Feldstrasse erfolgen.
- <sup>4</sup> 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.

Absatz 2 wurde bisher unter § 8 Abs. 5 BNO<sub>alt</sub> geregelt.

Der Gemeinderat ist gemäss § 5 Abs. 5 BNO bei allen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht berechtigt, qualitätsfördernde Verfahren zur Sicherstellung einer hohen Qualität durchführen zu lassen. Daher kann die erste Bestimmung von Abs. 2 gestrichen werden.

Abs. 4: Die Abweichungen von der Regelbauweise werden gestützt auf vorgängig erarbeitete Masterplanung bzw. in Abstimmung zum laufenden Gestaltungsplanverfahren festgelegt. Zu a): gegenüber der Regelbauweise soll auch ein höherer Wohnanteil möglich sein, die Nutzung wird im Gestaltungsplan pro Baubereich festgelegt. Insgesamt soll die AZ jedoch ca. 1.0 betragen (Richtwert).

### § 9

#### Gestaltungsplanpflicht Feldstrasse West

- <sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Feldstrasse West» bezweckt die Umstrukturierung des Gebiets in eine zeitgemässe Wohnüberbauung.
- <sup>2</sup> 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.

Weitere Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet sind im Planungsbericht enthalten.



Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><sup>3</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Erhöhung der Ausnützung auf 0.8 (Richtwert),</li> <li>b) Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse auf max. 5 Vollgeschosse,</li> <li>c) Erhöhung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe auf 17 m (Richtwert).</li> </ul> <p>Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 8 BauV.</p>	<p><i>Gestützt auf die erarbeitete Potenzialstudie werden Geschossigkeit und Bauhöhen sowie die Ausnutzungsziffer (AZ) für Wohnnutzung von 0.6 (Regelbauweise) auf 0.8 erhöht.</i></p>
<p><b>§ 10</b> <i>Gestaltungsplanpflicht Tulpenweg West</i></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht <del>in der Wohnzone W 2B</del> «Tulpenweg West» bezweckt die Abstimmung der Bebauung mit der bestehenden Struktur <del>unter einer angemessenen Erhöhung der Dichte</del> und einer qualitativen Aufwertung der Aussenräume, insbesondere auch im Bezug zum Aareraum. <del>Mittels Bebauungskonzept als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie die gemäss Richtplan geforderte Dichte von 60–90 E/ha erreicht werden kann.</del> Zu berücksichtigen sind die Lärmemissionen durch das angrenzende Gewerbe.</p>	<p><i>Wurde bisher unter § 7 Abs. 4 BNO<sub>alt</sub> geregelt Die Festlegung einer Mindestdichte, angrenzend an die bestehenden Einfamilienhausstrukturen, erscheint nicht zweckmässig. Vielmehr ist im Rahmen eines Richtprojekts eine überzeugende Gesamtlösung einer zeitgemässen Fortsetzung der bestehenden Einfamilienhäuser am Tulpenweg aufzuzeigen.</i></p>
<p><b>§ 11</b> <i>Gestaltungsplanpflicht Bifang</i></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Bifang» bezweckt eine zeitgemässe und qualitativ hochwertige Erneuerung der Wohnüberbauung.</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Front gegenüber der Oltnerstrasse,</li> <li>b) hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität,</li> <li>c) minimale Versiegelung und naturnahe Gestaltung der Freiräume,</li> <li>d) Neubauten haben sich gut einzufügen und in der Höhe gestaffelt auf die umliegende Baustruktur zu reagieren.</li> </ul> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Zusätzlich zur Höheren Baute gemäss Abs. 4 sind im Rahmen des Gestaltungsplans folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Erhöhung der Ausnützung auf 1.1 (Richtwert),</li> <li>b) Erhöhung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe auf 20 m,</li> <li>c) Erhöhung der Anzahl Geschosse auf 6 Geschosse (inkl. allfälliges Attikageschoss).</li> </ul> <p>Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 8 BauV.</p>	<p><i>Weitere Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet sind im Planungsbericht enthalten.</i></p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

### § 12

#### Gestaltungsplanpflicht Gärbi

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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»).
- <sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist ein Verkehrskonzept einzureichen, welches eine verträgliche und zweckmässige Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr aufzeigt.

Weitere Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet sind im Planungsbericht enthalten.

### § 13

#### Gestaltungsplanpflicht Gishalde-Steinbille

- <sup>1</sup> ~~In der Wohnzone W2B Gishalde~~ Die Gestaltungsplanpflicht «Gishalde-Steinbille» bezweckt ~~ist~~ eine Wohnsiedlung ~~zulässig~~, 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>2</sup> ~~Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von den Grundmassen zulässig:~~
  - a) ~~Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.60;~~
  - b) ~~Erhöhung der Gebäudehöhe und der Firsthöhe um drei Meter auf 10 m resp. 13 m.~~

Wurde bisher unter § 7bis BNO<sub>alt</sub> geregelt und bezog sich auf die GP-Pflicht Gishalde. Diese wird nun auf das Gebiet Steinbille erweitert.

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

~~Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 3 ABauV.~~

- <sup>3</sup> Die Erschliessung des Gebiets hat südseitig über die Steinbillestrasse zu erfolgen.
- <sup>4</sup> Im Interesse der Minimierung des Mobilitätsaufwands kann die Anzahl der gemäss § ~~25 Abs. 2 ABauV~~ 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 motorisierter Individualverkehrs innerhalb des Perimeters. Der Gestaltungsplan enthält die dazu erforderlichen Festlegungen.
- <sup>5</sup> Die Standorte der Parkieranlagen sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu bezeichnen. Dabei können auch geeignete Standorte ausserhalb des Planungsperimeters in das Parkierungskonzept einbezogen werden, sofern deren dauerhafte Benützung gesichert ist.
- <sup>6</sup> Im südöstlichen Teil des Areals ist für das südlich angrenzende Arbeitsgebiet eine Parkieranlage zulässig. Diese hat sich gut in die topografische Lage und die Gesamtüberbauung einzupassen und ist südseitig über die Steinbillestrasse zu erschliessen.
- ~~<sup>5</sup> Die Erschliessung des Gebiets hat südseitig über die Steinbillestrasse zu erfolgen.  
Die Wohnzone W2B Gishalde dient ausschliesslich der Realisierung einer Wohnsiedlung im Sinne der Abs. 1 bis 5. Erfolgt der Baubeginn nicht spätestens 8 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 15 und 16 BNO). Der Fristenlauf wird für die Dauer eines allfälligen Beschwerdeverfahrens unterbrochen.~~
- <sup>7</sup> ~~Er bezweckt den Schutz der~~ Die Parkanlage und ihres Pflanzen- und Baumbestandes sind zu erhalten. ~~sowie~~ 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.

Bisheriger Abs. 3 bezog sich auf das Gebiet Gishalde, wo bereits der rechtskräftige GP «Gishalde» besteht und dieser bereits im Bau / in Realisierung ist.

Abs. 3: Die kantonale «Allgemeine Bauverordnung» (ABauV) wurde inzwischen revidiert und wird neu als Bauverordnung (BauV) bezeichnet.

Bisheriger Abs. 6 wird aufgehoben, da eine erste Bebauungsetappe bereits umgesetzt und die Planung der zweiten weit fortgeschritten ist.

Abs. 5 war bisher bereits in § 18 Abs. 2 BNO<sub>alt</sub> geregelt, und wird lediglich redaktionell angepasst.

**Änderungen an der BNO****Erläuterungen****§ 14***Gestaltungsplanpflicht Haldenstrasse*

- <sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Haldenstrasse» bezweckt die sorgfältige Bebauung des Grundstücks mit qualitativ hochwertigen Wohnbauten, welche die Topografie und die Lage am Waldrand angemessen berücksichtigen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.

*Weitere Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet sind im Planungsbericht enthalten.*

**§ 15***Gestaltungsplanpflicht Franke*

- <sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht «Franke» bezweckt eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Gewerbegebiets mit Wohnanteil.
- <sup>2</sup> 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.

*Weitere Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet sind im Planungsbericht enthalten.*

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

### § 16

#### Höhere Bauten

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die maximale zulässige Fassadenhöhe beträgt für Höhere Bauten 30 m bzw. 40 m gemäss Bauzonenplan. Attika- und Dachgeschosse sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> 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 Parkieranlagen; 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.

*Neu werden im Bauzonenplan Gebiete bezeichnet, in denen Höhere Bauten, welche das zulässige Mass gemäss Grundnutzung übersteigen, denkbar sind. Die Gebiete basieren auf dem regionalen Konzept Höhere Bauten. Die Realisierung solcher Bauten bedingt eine Folgeplanung (Gestaltungsplan) und Massnahmen zur Qualitätssicherung.*

*Für einen zugrundeliegenden Gestaltungsplan gelten die Zielsetzungen gemäss Abs. 3. Deren Erfüllung ist in der fachlichen Stellungnahme zum Gestaltungsplan gemäss § 8 Abs. 3 BauV nachzuweisen.*

### § 17

#### Weitere Planungsinstrumente

- <sup>1</sup> Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.

*Neuer Paragraph in Anlehnung an die M-BNO:*

*Will die Gemeinde weitere Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Richtkonzept, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen. Als zusätzliche Planungsinstrumente gelten z.B. gebietsspezifische Entwicklungskonzepte oder der Kommunale Gesamtplan Verkehr.*

**Änderungen an der BNO****Erläuterungen****§ 18****Mehrwertabgabebesatz**

<sup>1</sup> Der Abgabebesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30 %.

*Seit dem 1. Mai 2017 gelten das revidierte Baugesetz und die Verordnung über die Mehrwertabgabe. § 28a ff. BauG regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, wobei eine Abgabe von mind. 20 % des Mehrwerts zwingend ist. Nach § 28a Abs. 2 BauG kann die Abgabe auf 30 % erhöht werden.*

## 3 Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

#### § 196

##### Bauzonen

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

*Die Grundmasse der Bauzonen werden den Begriffen und Messweisen nach der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Grundmasse sollen mittels maximaler Fassaden- und Gesamthöhe sowie in den Wohn- und Mischzonen zudem mit der maximalen Anzahl Vollgeschosse geregelt werden. Dies hat sich bewährt und schafft Rechtsklarheit. Die Regelung der Anzahl Vollgeschosse verhindert zudem, dass mit übermässiger Abgrabung ein zusätzliches Geschoss erstellt werden kann.*

*Die IVHB kennt keine Gebäude- und Firsthöhe mehr. Um möglichst geringe materielle Änderungen an der BNO und den Massen vornehmen zu müssen, wird die Gebäudehöhe durch die «Fassadenhöhe» und die Firsthöhe durch die «Gesamthöhe» gemäss IVHB ersetzt.*

*Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, bei Flachdächern inkl. Brüstung.*

*Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe.*

*Der grosse und kleine Grenzabstand wird durch einen allgemeinen Grenzabstand abgelöst. Dies bewirkt eine Flexibilisierung, insbesondere in den dichteren Bauzonen.*

*Die Grünflächenziffer wird durch eine neue Bestimmung ersetzt (Grünflächenanteil, vgl. §§ 21, 25 und 26 BNO).*

Bauzonen	Ausnutzungsziffer	Grünflächenziffer	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe Fassadenhöhe <sup>3) 7)</sup>	Maximale Firsthöhe Gesamthöhe <sup>7)</sup>	Kleiner-Grenzabstand	Grosser-Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
<del>Wohnzone WH</del>	<del>0.35</del>	<del>—</del>		<del>7.00</del>	<del>10.00</del>	<del>4.00</del>	<del>7.00</del>	<del>24.00</del>	<del>—</del>	<del>II<sup>3)</sup></del>	<del>§ 7</del>
<del>Wohnzone W 2A</del>	<del>0.40</del>	<del>—</del>		<del>7.00</del>	<del>10.00</del>	<del>4.00</del>	<del>7.00</del>	<del>24.00</del>	<del>—</del>	<del>II<sup>3)</sup></del>	<del>§ 7</del>
Wohnzone <del>W2B</del>	0.50 <sup>4)</sup>	<del>—</del>	2 <sup>4)</sup>	<del>7.00</del> 8.00 <sup>4)</sup>	10.00 11.50 <sup>4)</sup>	4.00	<del>7.00</del>	<del>30.00</del> 24.00	<del>24.00</del> ---	II <sup>1)</sup>	§ 20 <del>7</del>
Wohnzone W3	0.60 <sup>4)</sup>	<del>—</del>	3 <sup>4)</sup>	<del>10.00</del> 11.00 <sup>4)</sup>	13.00 14.50 <sup>4)</sup>	5.00	<del>9.00</del>	60.00	<del>24.00</del> 30.00	II <sup>1)</sup>	§ 20 <del>7</del>
<del>Wohn- / Gewerbezone WG 3A</del>	<del>0.60</del> <del>(0.40<sup>2)</sup>)</del>	25%		<del>10.00</del>	<del>13.00</del>	<del>4.00</del>	<del>9.00</del>	<del>60.00</del>	<del>24.00</del>	III	§ 8
Wohn- und <del>/ Gewerbezone</del> Arbeitszone <del>WA3B</del>	1.00 (0.60 <sup>2)</sup> ) <sup>4)</sup>	20%	3 <sup>4)</sup>	<del>10.00</del> 11.00 <sup>4)</sup>	13.00 14.50 <sup>4)</sup>	4.00	<del>9.00</del>	60.00	<del>24.00</del> 30.00	III	§ 21 <del>8</del>
Kernzone K	---	<del>—</del>	---	10.00	<del>13</del> 14.00	<sup>25)</sup>	<del>3)</del>	---	---	III	§ 22 <del>9</del>
Altstadtzone A	---	<del>—</del>	---	<sup>25)</sup>	<sup>25)</sup>	<sup>25)</sup>	<del>3)</del>	---	---	III	§§ 23/24 <del>10/11</del>
<del>Gewerbezone</del> <del>Arbeitszone A1</del>	---	15%	---	<del>14</del> 16.00 <sup>46)</sup>	<del>—</del> 16.00 <sup>6)</sup>	<sup>25)</sup>	<del>—</del>	---	---	III	§ 25 <del>12</del>
<del>Industriezone</del> <del>Arbeitszone A2</del>	---	10%	---	<del>14</del> 20.00 <sup>46)</sup>	<del>—</del> 20.00 <sup>6)</sup>	<sup>25)</sup>	<del>—</del>	---	---	IV	§ 26 <del>12</del>
Zone für Baumschulen ZB	---	<del>—</del>	---	---	---	---	<del>—</del>	---	---	III	§ 27
Spezialzone Bahnhof West SpBW	---	<del>—</del>	---	---	---	---	<del>—</del>	---	---	III	§ 28 <del>12</del> bis



Spezialzone Gishalde-Steinbille SPGS	---	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 29
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <del>OE</del> OeBA	---	---	35)	35)	35)	---	---	---	II/III <sup>1)</sup>	§ 30 <del>13</del>
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	§ 31 <del>14</del>

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p>1) In den im <del>Nutzungsplan Siedlung</del> <del>bezeichneten</del> Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten <del>Gebieten</del>-Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III, <del>für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.</del></p> <p>2) Für Wohnanteil</p> <p>3) Ermittlung Fassadenhöhe:</p> <p>a) Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen.</p> <p>b) Bei Flach- und Pultdächern am Hang ist die Fassadenhöhe talseitig zu messen.</p> <p>c) In der Ebene gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe.</p> <p>d) An Hanglagen kann die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.</p> <p>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.</p> <p>35) Über diese Masse entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.</p> <p>46) Richtwerte</p> <p>7) Bei Abgrabungen ist § 72 Abs. 3 BNO zu beachten.</p> <p><sup>2</sup> Mit Ausnahme der <del>Wohnzone WH</del> «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.</p>	<p>1) gemäss Muster-BNO</p> <p>3) Klärung der Messweise der Fassadenhöhe: Bei Bauten mit Firstdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen. Bei Gebäuden mit Flachdach und Attikageschoss gilt in der Ebene nur die Fassadenhöhe, da die Fassadenhöhe immer dem grössten Höhenunterschied entlang der Fassadenlinie entspricht und dies bei einem an einer Fassade bündig angeordneten Attikageschoss bedeuten würde, dass die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss zu messen wäre. Damit würde ein Attikageschoss faktisch verunmöglicht. Bei Flachdächern in Hanglagen wird die Fassadenhöhe immer talseitig gemessen. Damit wird der Attikarücksprung talseitig erzwungen, um zu verhindern, dass ein an der talseitigen Fassade angeordnetes Attikageschoss von talseitiger Betrachtung nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. An Hanglagen kann die Fassadenhöhe zwecks flexibler Anordnung um 0.5 m erhöht werden, damit die Erdgeschosse zur Einhaltung der Fassadenhöhe nicht übermässig im Terrain «versenkt» werden müssen.</p> <p>4) Hinweis auf die Möglichkeit des Innenentwicklungsbonus gemäss § 53 BNO.</p>

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><b>§ 207</b>  Wohnzonen <del>WH, W-2A, W-2B</del> und W-3</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzonen <del>WH, W-2A, W-2B</del> und W-3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Für die Wohnzone W3 zwischen Oltner- und Dürrbergstrasse kann der Gemeinderat für Teilbereiche Gestaltungspläne aus Gründen der qualitätvollen Quartierentwicklung vorschreiben.</p>	<p><i>Bisherige Abs. 3 und 4 BNO<sub>alt</sub> sind neu unter §§ 6 und 7 BNO geregelt</i></p>
<p><b>§-7bis</b></p>	
<p><b>§ 218</b>  Wohn- <del>/Gewerbe</del>zonen <del>WG-3A und WG-3B</del> und Arbeitszone WA3</p> <p><sup>1</sup> Die Wohn- <del>/Gewerbe</del>zonen <del>WG-3A und WG-3B</del> und Arbeitszone WA3 <del>sind</del> ist für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft bestimmt. Verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dgl.</p> <p><sup>2</sup> Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf andere Weise bebaut werden können.</p> <p><sup>3</sup> <del>Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.</del> 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.</p> <p><sup>4</sup> Der Grünflächenanteil hat mindestens 20 % der Gesamtfläche zu betragen. Dachbegrünungen können zur Hälfte angerechnet werden, hochstämmige Bäume sind pro Baum als Äquivalent zu 20 m<sup>2</sup> Grünfläche anrechenbar. Die dadurch kompensierte Fläche darf jedoch max. die Hälfte der erforderlichen Grünfläche betragen.</p> <p><sup>25</sup> 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</p>	<p><i>Abs. 1: Verkaufsnutzungen mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen an zentralen Lagen angesiedelt werden und zur Belebung beitragen.</i></p> <p><i>Abs. 3: Eingeschossige Gewerbebauten sind im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung nicht zusätzlich zu privilegieren.</i></p> <p><i>Die Bahnhofstrasse ist gemäss dem Räumlichen Entwicklungsbild eine wichtige Verkehrsachse, die aufzuwerten ist. Damit die Strasse belebt werden kann, um die Trennwirkung zu reduzieren, haben die Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.0 m aufzuweisen, um die Erdgeschosse bei Bedarf gewerblich nutzen zu können.</i></p> <p><i>Die Bauten, die den Strassenraum prägen und flankieren, müssen einen direkten Bezug zum Strassenraum herstellen, damit dieser als öffentlicher Raum sein Potenzial ausschöpfen kann.</i></p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

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.

*Bisheriger Abs. 5 neu unter § 8 BNO geregelt*

<sup>46</sup> Verkehrsanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Material im Freien sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

### § 229

#### Kernzone K

<sup>1</sup> 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.

<sup>52</sup> 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.

### § 2310

#### Altstadtzone A, Grundsätze

<sup>1</sup> Die Altstadt ist in ihrem Bestand und ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten und zu erneuern.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Jedes Bauvorhaben ist aus seiner spezifischen Situation heraus zu behandeln.

<sup>4</sup> Bauherren und Projektverfasser ~~n wird empfohlen, haben~~ sich vor der Projektierung von Um-, Neubauten oder Renovationen in der Altstadtzone mit der Bauverwaltung zwecks Abklärung der Randbedingungen in Verbindung zu setzen.

*Abs. 4: entspricht weitestgehend bisherigem § 11 Abs. 6 BNO<sub>alt</sub>*

<sup>5</sup> 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.

*Abs. 5: Neuer Absatz in Anlehnung an M-BNO*

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

**§ 2411***Altstadtzone A, Bauregeln*

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das Stadtbild einfügen. In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.
- <sup>3</sup> Neu- oder Umbauten dürfen in der Regel nur unter Einhaltung des bestehenden Gebäudeumrisses sowie der vorhandenen Geschosshöhe erfolgen.
- <sup>4</sup> Der Abbruch von Bauten darf nur erfolgen, wenn zwingende Gründe vorliegen. Er setzt ein bewilligtes Neubauprojekt sowie dessen gesicherte Finanzierung voraus.
- <sup>5</sup> Ergänzende Bestimmungen bezüglich der Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen werden in einem Reglement für das Bauen in der Altstadt festgelegt.

*bisheriger Absatz 6 neu unter § 23 Abs. 4 BNO geregelt*

**§ 2512**~~Gewerbezone G, Industriezone I/Arbeitszonen A1~~

- <sup>1</sup> Die ~~Gewerbezone G/Arbeitszone A1~~ ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.  
~~Innerhalb der Gewerbezone westlich der Feldstrasse dürfen Betriebe bis 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche maximal 2.5 Fahrten Schwerverkehrsaufkommen pro Werktag generieren. Für grössere Betriebe gilt eine anteilmässig höhere Begrenzung.~~
- <sup>2</sup> Wohnungen ~~sind nur für~~ müssen betriebsnotwendig sein und sind nur für Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. ~~Vorbehalten bleiben~~ ~~ten~~ Abs. ~~atz~~ 9, 10 und 11.
- <sup>3</sup> Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig:
  - a) bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Geschäft,
  - b) Verkaufsnutzungen für den Autohandel bis 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro räumlich-verkehrliche Einheit.
- <sup>24</sup> 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.~~

*Abs. 1: Die Gewerbezone westlich der Feldstrasse wird in eine Wohn- und Mischzone umgezont, daher erübrigt sich diese Bestimmung.*

*Bisheriger Absatz 2 wird neu unter § 26 BNO «Arbeitszone A2» geregelt*

*Abs. 3: Gemäss dem von Aarburg mitunterzeichneten «Entwicklungsmodul 1: koordinierte Raumentwicklung» soll der Verkauf von Lebensmitteln in den Arbeitszonen ausgeschlossen werden, da es sich dabei meist um periphere Gebiete handelt, welche die Zentrumsgebiete konkurrenzieren und mehr MIV-Fahrten generieren könnten. Da sich in Aarburg die Arbeitszone 1 mehrheitlich entlang der Oltnerstrasse als Entwicklungsachse befindet,*

## Änderungen an der BNO

- <sup>35</sup> 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.
- <sup>6</sup> Gegenüber angrenzenden Wohn-zonen ~~und sowie Wohn- /Gewerbe-zonen und Arbeitszonen~~ sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- <sup>7</sup> Der Grünflächenanteil hat mindestens 15 % der Gesamtfläche zu betragen. Dachbegrünungen können zur Hälfte angerechnet werden, hochstämmige Bäume sind pro Baum als Äquivalent zu 20 m<sup>2</sup> Grünfläche anrechenbar. Die dadurch kompensierte Fläche darf jedoch max. die Hälfte der erforderlichen Grünfläche betragen.
- <sup>48</sup> 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.
- ~~<sup>5</sup> Gewerbezone Schwarzstier~~
- ~~— Innerhalb der Gewerbezone «Schwarzstier» ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m<sup>2</sup>— bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehende Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001).~~
- Gebiet westlich der Oltnerstrasse*
- <sup>69</sup> Im Bereich der ~~Gewerbezone~~-Arbeitszone A1 westlich der Oltnerstrasse sind ab dem ~~zweiten~~-2. Obergeschoss Wohnungen bis zu einem Anteil von maximal 30 % pro Gebäude zulässig. Der Wohnanteil kann zwischen benachbarten Gebäuden übertragen werden.
- <sup>10</sup> Für Parzellen, welche zusätzlich der Wohnzone W3 zugewiesene Flächen umfassen, kann im Rahmen von Gestaltungsplänen in der ~~Gewerbezone~~-Arbeitszone A1 der Wohnanteil pro Gebäude auf 40 % erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Lösung erreicht wird.
- Gebiet Franke*
- <sup>711</sup> Im Bereich der Arbeitszone A1 «Franke» sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnnutzungen zulässig.

## Erläuterungen

*werden Verkaufsnutzungen bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Geschäft (Quartiersversorger) hier zugelassen. Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs werden dabei nicht ausgeschlossen.*

*Abs. 4: Neuer Absatz in Anlehnung an M-BNO: Um auch in Arbeitszonen den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, sind eingeschossige Bauten nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.*

*Gewerbezone Schwarzstier: Bestimmung wird aufgehoben. Für die aktuelle Nutzung gilt Besitzstand. Künftige Erweiterungen oder Umnutzungen sollen basierend auf einem Gesamtkonzept erfolgen (bei Bedarf mit Teiländerung der Nutzungsplanung). Mit § 46 BauV wird sichergestellt, dass bei mehr als 1'500 Fahrten pro Tag der Nachweis erbracht werden muss, dass die Kapazität des Strassennetzes ausreicht.*

*Zweiter Teil bisheriger Absatz 9 neu unter § 7 BNO «Gestaltungsplanpflicht Oltnerstrasse West» geregelt.*

*Abs. 11: Bei der Umgebung in den Arbeitszonen soll vermehrt auf eine attraktive Gestaltung und Begrünung der Aussenräume geachtet werden. Von einer begrünten Umgebung profitieren Bevölkerung, Beschäftigte und die Natur.*

*Gebiet Oltnerstrasse / SBB-Linie: Wird aufgehoben, da die betroffenen Liegenschaften im Rahmen der Umsetzung*

## Änderungen an der BNO

### *Gebiet Oltnerstrasse / SBB-Linie*

~~Innerhalb der Gewerbezone G zwischen der Oltnerstrasse und der SBB-Linie nördlich "Höchi" sind aufgrund der kritischen Zu- und Wegfahrtsverhältnisse nur Nutzungen zulässig, welche ein geringes Verkehrsaufkommen erzeugen (Ausstellungsflächen, flächenintensive Gewerbe mit geringer Verkehrserzeugung usw.). Der Gemeinderat kann Beschränkungen bezüglich der Parkplätze oder des Anlieferungsverkehrs verfügen, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.~~

## Erläuterungen

*des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Oltnerstrasse abgebrochen werden.*

## § 26

### Arbeitszone A2

- ~~1 Die Industriezone-Arbeitszone A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.~~
- ~~2 In der Arbeitszone A2 sind Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.~~
- ~~47 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- und sowie Wohn- /Gewerbe- und Arbeitszonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.~~

*Abs. 2: Gemäss dem von Aarburg mitunterzeichneten «Entwicklungsmodul 1: koordinierte Raumentwicklung» soll der Verkauf von Lebensmitteln in den Arbeitszonen ausgeschlossen werden. Da sich in Aarburg die Arbeitszonen 2 an gut erschlossenen Lagen befinden (rund um den Bahnhof), sind Verkaufsnutzungen bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Geschäft zulässig. Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs werden dabei nicht ausgeschlossen.*

*Abs. 4: Neuer Absatz in Anlehnung an M-BNO Um auch in Arbeitszonen der haushälterische Umgang mit dem Boden zu fördern, sind eingeschossige Bauten nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.*

*Abs. 6: Bei der Umgebung in den Arbeitszonen soll vermehrt auf eine attraktive Gestaltung und Begrünung der Aussenräume geachtet werden. Von einer begrüneten Umgebung profitieren Bevölkerung, Beschäftigte und die Natur.*

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><b>§ 27</b> Zone für Baumschulen</p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der bezeichneten Zone für Baumschulen <b>ZB</b> 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 <del>Gewerbezone</del>-Arbeitszone <b>A1G</b>.</p>	<p>Wurde bisher unter § 12 BNO<sub>alt</sub> Gewerbezone G, Industriezone I geregelt</p>
<p><b>§ 2812bis</b> Spezialzone Bahnhof West <b>SpBW</b></p> <p><sup>1</sup> Die Spezialzone Bahnhof West <b>SpBW</b> dient der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs westlich des Bahnhofs. Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.</p> <p><sup>2</sup> Die maximale <del>Bruttogeschossfläche</del>-anrechenbare Geschossfläche (<b>aGF</b>) beträgt für den Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse 7'000 m<sup>2</sup>, für den Bereich nordöstlich der Bahnhofstrasse 10'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Im Bereich südwestlich der Bahnhofstrasse sind maximal 900 m<sup>2</sup>, nordöstlich der Bahnhofstrasse maximal 1'500 m<sup>2</sup> <del>Nettoverkaufsfläche</del>-Verkaufsfläche zulässig. Pro Geschäft ist die <del>Nettoverkaufsfläche</del>-Verkaufsfläche auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p><sup>4</sup> Nordöstlich der Bahnhofstrasse ist ein Wohnanteil von minimal 30 % der <del>BGF</del> <b>aGF</b> einzuhalten. Im südwestlichen Teil ist kein Pflichtwohnanteil vorgeschrieben.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p>	<p>Die kant. Bauverordnung definiert die Begriffe «anrechenbare Geschossfläche» und «Verkaufsfläche». Zur eindeutigen Definition werden diese Begriffe übernommen.</p>
<p><b>§ 29</b> Spezialzone Gishalde-Steinbille <b>SpGS</b></p> <p><sup>1</sup> Die Spezialzone Gishalde-Steinbille <b>SpGS</b> dient der Entwicklung hochwertiger Wohnüberbauungen, die Rücksicht auf die topografischen Gegebenheiten nehmen. Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Die maximale anrechenbare Geschossfläche (<b>aGF</b>) beträgt für den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich «Unterstadt» 15'500 m<sup>2</sup> (Richtwert).</p>	<p>Im Rahmen eines Workshopverfahrens zur Vertiefung des Masterplans im Bereich «Unterstadt» wurde aufgezeigt, dass rund 15'500 m<sup>2</sup> aGF verträglich erscheinen.</p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

- <sup>3</sup> 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 angepassten und auf die Bedürfnisse der kombinierten Mobilität abgestimmten Überbauung in einem Gestaltungsplan zu treffen.

**§ 3013***Angleichung an die M-BNO**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBAE*

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBAE ist für Bauten, welche öffentlichen Interessen dienen, bestimmt. Die ~~generelle Zweckbestimmung der einzelnen Areale sowie deren~~ Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung ~~der einzelnen Areale~~ sind im Bauzonenplan eingetragen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- ~~und~~sowie Wohn- ~~/Gewerbe-~~zonen und Arbeitszonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>24</sup> Neue Gemeindebauten sind bezüglich Energieeffizienz nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

*Abs. 3: Ergänzungen gemäss M-BNO: qualitative Freiräume verlangen und eine Vorbildwirkung der Gemeinde hinsichtlich energieeffizienten Bauens bei öffentlichen Bauten erreichen.***§ 3114***Angleichung an die M-BNO**Grünzone GR*

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



## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

**3.2 ~~Nutzungszonen ausserhalb des Baugebiets~~ Landwirtschaftszonen****§ 3215***Landwirtschaftszone LW*

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

*Angleichung an die M-BNO**Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ergeben sich aus dem Bundesrecht und insbesondere aus allfälligen zusätzlichen Bestimmungen.***§ 3316***Bauten in der Landwirtschaftszone*

- <sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich ~~unter~~ **Wahrung der betrieblichen Erfordernisse** in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie ~~Umgebungs~~**bepflanzung** Bepflanzung gut in die Landschaft ~~ins Landschaftsbild~~ einzufügen.
- <sup>2</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse ~~ist eine Gebäudehöhe von maximal 7.00 m~~ zulässig. Im Übrigen werden ~~Baumasse und Abstände Gebäudehöhen und Gebäudelängen~~ vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse ~~und~~ der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand ~~aus der halben Gesamthöhe entsprechend der halben Gebäudehöhe~~, mindestens aber 4.00 m.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*Angleichung an die M-BNO**Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten im Übrigen die Bestimmungen von Art. 16a und Art. 24 ff RPG.*

### 3.3 Schutzzonen

#### § 34

##### *Naturschutzzone im Kulturland NSZ*

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
- <sup>5</sup> Der im Kulturlandplan bezeichnete Bereich der Naturschutzzone (südliches Wigger-Ufer) darf nicht betreten werden.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> Für die Naturschutzzone gelten folgende Bestimmungen:

*Neuordnung der bestehenden Bestimmungen zu den Naturschutzzone nach Systematik und in Anlehnung an die M-BNO. Die bestehenden und neuen Naturschutzzone werden neu nach Art der Schutzzone im Plan ausgewiesen, nachfolgend werden dafür Schutzziele und Pflegebestimmungen festgelegt.*

Änderungen an der BNO		Erläuterungen	
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.
<del>§-17</del>			<i>Naturschutzzone Wald ist neu unter § 37 BNO als überlagerte Schutzzone geregelt.</i>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

## 3.4 Überlagerte Schutzzonen

~~§ 18~~~~Spezialzone Spiegelberg~~

~~± Für die der Wohnzone WH überlagerte Spezialzone Spiegelberg gelten gegenüber der Grundnutzung der Zone WH zur Sicherung des Aussichtspunktes Spiegelberg die folgenden abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen: Maximale Gebäudehöhe 4.00 m; maximale Firsthöhe 7.50 m; Firstrichtung giebelständig zum Hang resp. von Nordosten nach Südwesten.~~

~~Spezialzone Steinbille~~

~~Neubauten oder grössere Umbauten innerhalb der Spezialzone Steinbille sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, welcher den ganzen Perimeter umfassen muss. Er bezweckt den Schutz der Parkanlage und ihres Pflanzen- und Baumbestandes sowie eine möglichst gut integrierte, schonende bauliche Nutzung des Areals. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Ausnutzungsumlagerungen innerhalb der Spezialzone sind im Interesse der partiellen Freihaltung bestimmter Flächen und des Schutzes schöner Baum- und Buschgruppen möglich und erwünscht.~~

*Da auf dem Spiegelberg keine ausserordentliche Aussicht besteht, die es zu schützen gilt, wird die «Spezialzone Spiegelberg» aufgehoben. Im Gebiet Spiegelberg gelten neu die Wohnzone 2 sowie die überlagernde Bestimmung «Empfindliche Hanglage» (vgl. § 35 BNO).*

## § 35

## Empfindliche Hanglage

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

*Das Räumliche Entwicklungsleitbild weist darauf hin, dass Gebäude an Hanglage exponiert sind und daher besonders sorgfältig zu gestalten sind. Diese Gebiete weisen heute eine niedrige Dichte in lockerer Bebauung auf. Mit ihrer exponierten Lage und ihrer weiträumigen Einsicht treten sie als empfindliche Strukturen in Erscheinung. Die ehemals der Wohnzone WH zugewiesenen Gebiete werden neu der Wohnzone W2 zugeordnet. Mit der Überlagerung als «empfindliche Hanglagen» wird eine moderate Entwicklung unter Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung verlangt. Es gilt u.a. eine maximale Gebäudelänge von 20 m.*

## Änderungen an der BNO

### § 3619

#### Landschaftsschutzzone *LSZ*

- <sup>1</sup> 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**. ~~Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.~~
- <sup>2</sup> Die zulässige Nutzung ~~bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 BNO~~, 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.
- <sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, der Bewirtschaftung dienende Fahrnisbauten (Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände und dgl.), ~~Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie~~ betriebsnotwendige, der Bewirtschaftung dienende Installationen (~~Hagelschutznetze, usw.~~ 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*

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald *W* dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ~~Sport und Freizeitaktivitäten, welche die Tier- und Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigen, wie z.B. Einzeltouren übersteigender organisierter Klettersport, sind untersagt.~~
- <sup>2</sup> ~~Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände in der Regel mit standortheimischen Baumarten und Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen-, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, d.h. kleiner als 20 ha, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).~~
- <sup>3</sup> 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.

## Erläuterungen

*Angleichung und Ergänzung gemäss M-BNO*

*Zweck und Ziel des im kant. Richtplan enthaltenen Siedlungstrenngürtels zwischen Aarburg und Rothrist, nämlich die Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung, wird mit der Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die dortige Landschaft erachtet der Gemeinderat als schützenswert und überlagert das Gebiet des Siedlungstrenngürtels – wo dies nicht ohnehin bereits im rechtskräftigen Nutzungsplan der Fall ist – neu mit der Landschaftsschutzzone. Diese bezweckt den Schutz von besonders schützenswerter Landschaft in ihrer Eigenart und ihrem Erscheinungsbild.*

*Bisher unter § 17 BNO<sub>alt</sub> geregelt, wird neu vom Kapitel «Schutzonen» in das Kapitel «Überlagernde Schutzonen» (gemäss M-BNO) überführt.*

*Angleichung an die M-BNO*

*Naturschutzgebiete im Wald orientieren sich vorwiegend an übergeordneten (kantonalen) Vorgaben und setzen diese um.*

*Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen werden in nachstehender Tabelle genauer beschrieben.*

Änderungen an der BNO			Erläuterungen
<p><sup>4</sup> Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:</p>			
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><sup>5</sup> Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:</p>			
Felsflur, Blockschutthalde <b>Festung Aarburg und Säliflue</b>	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.</p> <p>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 <b>Tiefelach Weiher</b>	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.

Änderungen an der BNO			Erläuterungen
Naturwaldreservat <b>Wartburg/Heideloch</b>	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>
<p><sup>6</sup> Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden im Wirtschaftsplan oder für Privatwald in Schutzvereinbarungen festgelegt.</p>			
<p><b>§ 38</b> <i>Gewässerraum</i></p> <p><sup>1</sup> Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Die Breite des Gewässerraums ist im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichnet.</p>			<p><i>Die Gewässerraumzone richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung. Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.</i></p> <p><i>Die Breite des Gewässerraums ist in den Nutzungsplänen bezeichnet und vermass und wurde gestützt auf die Gewässerschutzverordnung ermittelt. Die detaillierte Herleitung der Breite ist im Planungsbericht ersichtlich.</i></p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

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

- <sup>1</sup> 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~~20~~***Schutzzone Wässermatten*

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Im Übrigen bestimmt sich die zulässige Grundnutzung nach ~~§ 15 Abs. 1 BNO~~ der Landwirtschaftszone.

*Redaktionelle Anpassungen*



## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

## 3.5 Schutzobjekte

**§ 4121**~~Naturobjekte, Allgemeines~~

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

<sup>2</sup> Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen aus laufenden Verträgen bleiben den untenstehenden Pflegebestimmungen vorbehalten. ~~werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt.~~

~~Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen Einzelbäume, Baumgruppen, Parkanlagen~~

<sup>2</sup> ~~Die in den Nutzungsplänen bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.~~

<sup>3</sup> ~~Die in den Nutzungsplänen bezeichneten, markanten Einzelbäume oder Baumgruppen dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Die Parkanlagen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzauflagen erteilen.~~

~~Hochstamm Obstgärten~~

<sup>4</sup> ~~Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstamm Obstgärten prägen das Landschaftsbild wesentlich mit. Die entsprechenden Bestände sind daher zu erhalten, abgehende Bäume zu ersetzen. Die Gemeinde kann Beiträge an den Unterhalt und allfällige Neuanpflanzungen leisten.~~

~~Waldränder~~

<sup>5</sup> ~~Bei der Pflege und Verjüngung der Waldränder ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels mit Strauchsaum anzustreben.~~

<sup>6</sup> ~~Magerstandorte~~

<sup>7</sup> ~~Die extensiv genutzte Magerwiese zwischen Schützenhaus und Scheibenstand weist einen besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tierbestand auf. Zulässig ist die Nutzung als Heuwiese (zweimaliger Schnitt, erster Schnitt ab Mitte Juni, verboten sind hingegen Düngung, Bewässerung und Beweidung).~~

~~Der Trockenstandort beim Schulhaus Höhe ist in Kombination mit dem anschliessenden Weiher als Schulbiotop zu entwickeln und als Magerwiese zu pflegen.~~

~~Woog~~

*Umgestaltung der Bestimmung in Anlehnung an die M-BNO. Die Systematik und Darstellung der Naturobjekte gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung wurden verändert. Neu werden die Objekte unterschiedlichen Typen von Naturobjekten zugewiesen und tabellarisch dargestellt.*

*Abs. 2: Die detaillierten Bestimmungen aus laufenden Verträgen bleiben den untenstehenden Pflegebestimmungen vorbehalten.*

*Die Magerstandorte sind neu als Naturschutzonen im Kulturland geschützt (Vgl. § 34 BNO).*

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

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

**§ 22***Uferschutzstreifen*

- ~~1 Entlang der Aare und der Wigger umfasst der Uferschutzstreifen die gesamte Breite der Ufervegetation, mindestens aber einen Streifen von 5.00 m ab Gewässergrenze. Entlang der Bäche umfasst er in den bezeichneten Bereichen einen Streifen von beidseits je 3.00 m ab Gewässergrenze, gemessen bei mittlerem Sommerwasserstand.~~
- ~~2 Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen oder notwendiger Erschliessungsanlagen innerhalb des Uferschutzstreifens untersagt, ebenso das Pflügen, Beweiden sowie die Verwendung von Düngemitteln, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.~~

*Die Schutzziele der Uferschutzstreifen sind mit der Ausscheidung des Gewässerraums sichergestellt.*

**§ 4223***Kulturobjekte Bauten und Objekte mit Substanzschutz*

- ~~1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und in einem Anhang zur BNO aufgelisteten Kulturobjekte 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 kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.~~
- ~~3 Für Renovationen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.~~
- ~~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.~~

*Neuer Paragraf gemäss M-BNO.*

*Die Gemeinden sind gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz verpflichtet, in der Nutzungsplanung Schutzobjekte zu bezeichnen und mit Schutzvorschriften zu versehen. Das bestehende «Kurzinventar» der Gemeinde Aarburg wurde als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung von der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Im Bauinventar sind Objekte enthalten, die gemäss Denkmalpflege kommunal schützenswert sind. Die Objekte wurden dabei restriktiv ausgewählt. Die Gemeinde hat die Objekte überprüft und grösstenteils als kommunale Substanzschutz- und Kulturobjekte in den Nutzungsplänen festgelegt.*

*Bisheriger Abs. 3: Archäologische Fundstellen sind neu im AGIS online abrufbar und deshalb gemäss Weisung des Kantons nicht mehr in den Plänen darzustellen resp. in der BNO zu regeln.*

*Archäologische Interessengebiete*

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p>Die archäologischen Interessengebiete bezeichnen die Bereiche mit den bis heute bekannten archäologischen Fundstellen und werden in den Nutzungsplänen festgehalten. Geplante Grabarbeiten im Bereich der archäologischen Interessengebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.</p>	
<p><b>§ 43</b>  <i>Kulturobjekte und historische Verkehrswege</i></p> <p><sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p><sup>2</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</p>	<p><i>Paragraf und Systematik gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.</i></p>
<p><b>§ 44</b>  <i>Wiederherstellungspflicht</i></p> <p><sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost lässt, ist unter Beachtung der Verhältnismässigkeit zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	<p><i>Neuer Paragraf gemäss M-BNO</i></p>
<p><b>§ 45</b>  <i>Beiträge</i></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann in eigener Kompetenz bis zu 10 % der Kosten für denkmalpflegerische Planungs- und Bau-massnahmen bei Baudenkmalern von kommunaler Bedeutung übernehmen. Er erlässt dazu ein Reglement.</p>	<p><i>Neuer Paragraf gemäss M-BNO, keinen fixen jährlichen Maximalbetrag festlegen, sondern Formulierung gemäss «Richtlinien für Beiträge aus dem Altstadtfonds»</i></p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

### 3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

#### § 46

##### *Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland*

- <sup>1</sup> § 36c BauV ist anwendbar.
- <sup>2</sup> 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.

*Neuer Paragraf zum Hochwasserschutz.  
Das Delegationsmodell kommt gemäss M-BNO dann zur Anwendung, wenn sich die Gefahrensituation mittelfristig durch wasserbauliche Massnahmen so ändert, dass anschliessend eine Neuüberprüfung angezeigt ist. Aufgrund des übergeordneten Projekts an der Wigger und der geplanten Hochwasserschutzmassnahmen in Zofingen (Kraftwerk) wird daher das Delegationsmodell angewendet. Dies bedeutet, dass in den im Kulturlandplan orientierend eingetragenen, hochwassergefährdeten Gebieten bei Baugesuchen projektspezifische Massnahmen ausgewiesen werden müssen (dies ist in § 36c BauV geregelt).*

#### § 47

##### *Hochwassergefährdetes Gebiet innerhalb Bauzone*

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- <sup>3</sup> 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.

*Neuer Paragraf zum Hochwasserschutz.  
Das Delegationsmodell kommt gemäss M-BNO dann zur Anwendung, wenn sich die Gefahrensituation mittelfristig durch wasserbauliche Massnahmen so ändert, dass anschliessend eine Neuüberprüfung angezeigt ist. Aufgrund des übergeordneten Projekts an der Wigger und der geplanten Hochwasserschutzmassnahmen in Zofingen (Kraftwerk) wird daher das Delegationsmodell angewendet. Dies bedeutet, dass in den im Kulturlandplan orientierend eingetragenen, hochwassergefährdeten Gebieten bei Baugesuchen projektspezifische Massnahmen ausgewiesen werden müssen (dies ist in § 36c BauV geregelt).*

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

## 4 Definitionen Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweisen

### ~~§ 24~~

#### ~~Gewerbe~~

<sup>1</sup> ~~Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~

<sup>21</sup> ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als übermässig störend.~~

*Der bisherige § 24 BNO<sub>alt</sub> wird aufgehoben, da die Definition von nicht, mässig und stark störenden Betrieben neu übergeordnet in § 15c BauV geregelt ist.*

### § 4825

#### ~~Ausnutzungszuschläge~~ Anrechenbarkeit von Räumen in Dach- und Attikageschossen

<sup>1</sup> ~~Räume in Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht eingerechnet. gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.~~

*Angleichung an die M-BNO*

*bisheriger Absatz 2 wird neu in § 52 Abs. 1 BNO geregelt.*

### § 4926

#### ~~Mehrlängenzuschläge~~

<sup>1</sup> Wird in der Wohnzone W3 und der Wohn- ~~/Gewerbezone~~ und Arbeitszone WA3 eine Gebäudelänge von 24-30 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

*In der Wohnzone 2 ist der Mehrlängenzuschlag nicht mehr notwendig, da die maximale Gebäudelänge auf 24 m reduziert wird und ab diesem Mass bisher ein Mehrlängenzuschlag erforderlich war, welcher damit entfällt.*

### § 5027

#### ~~Grenz- und Gebäudeabstand~~ Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> ~~Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilichen Schutzabstände eingehalten werden, gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie eine genügende Privatsphäre der Bewohner gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 40 BNO einholen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.~~

<sup>2</sup> ~~Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.~~

*Diese Bestimmungen erscheinen nicht mehr zweckmässig. § 47 BauG bzw. § 27 BauV regeln dies sinngemäss. Eine zusätzliche Einschränkung erscheint nicht notwendig.*

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist <del>der zonengemässe kleine Grenzabstand</del> 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.</p>	<p><i>Der grosse Grenzabstand wird aufgehoben, ebenso diese Bestimmung zur ungleichen Verteilung. Es gilt ein genereller Grenzabstand von 4 m.</i></p> <p><i>Kleiner Grenzabstand wurde aufgehoben. Einheitliche Festlegung für Gebäude und Klein- und Anbauten, unabhängig der Zonierung.</i></p>
<p><b>§ 51</b> <i>Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><i>Gemäss § 111 BauG gilt gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen, wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– für Bauten und Anlagen: 4 m;</i></li> <li><i>– für Einfriedungen bis zu 80 cm Höhe: 60 cm</i></li> <li><i>– für Einfriedungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume: 60 cm.</i></li> </ul> <p><i>Für Parkfelder, Stützmauern und Böschungen kann die Gemeinde den Abstand reduzieren.</i></p>
<p><del>§ 28</del></p>	<p><i>Wird in § 72 BNO Umgebungsgestaltung überführt.</i></p>
<p><del>§ 29</del></p>	<p><i>Wird in § 54 BNO Arealüberbauungen überführt.</i></p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

## 5 Innere Siedlungsentwicklung

### § 52

#### Ausnützungsbonus

~~1 Für unbeheizte, mehrheitlich verglaste Zwischenklimazonen (Wintergärten, Balkonverglasungen usw.) wird ein Ausnützungszuschlag gewährt, welcher deren effektiven Grundfläche, maximal jedoch 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit entspricht. 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 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit beträgt. Bei einer grösseren Grundfläche zählt der 15 m<sup>2</sup> übersteigende Anteil zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF).~~

*Abs. 1: Verschiebung § 25 Abs. 2 BNO<sub>alt</sub> hierhin sowie Angleichung an die M-BNO*

### § 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 haushalterische 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 Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen verzichtet wird.~~

*In den Wohn- und Mischgebieten in flachen Lagen soll alternativ nach den vorgegebenen Bedingungen unter Einhaltung qualitativer Anforderungen gebaut werden können. Im Räumlichen Leitbild hat die Gemeinde das Ziel definiert, lagegerechte Innenentwicklung zu fördern. Wenn nach diesem Innenentwicklungs-Paragrafen gebaut wird, darf anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden (das Attika- wird zum Vollgeschoss, der Rücksprung in der Fassade fällt weg). Deshalb entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Da dieses zusätzliche Vollgeschoss gegenüber einem Attikageschoss neu zur Ausnützung anrechenbar ist, wird die Ausnützungsziffer entsprechend erhöht.*



Änderungen an der BNO					Erläuterungen
Bauzone	Min. erforderliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/Dachgeschoss)	Fassadenhöhe / Gesamthöhe (m)	Ausnutzungsziffer	
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	

<sup>3</sup> Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> 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*

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen ~~WH, W 2A, W 2B, W-3~~ und ~~WA3G 3A sowie WG 3B~~ zulässig und erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von ~~23'000~~ 23'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> ~~In den Zonen WH und W 2A sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 2.50 m überschritten werden. Bei Arealüberbauungen kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, die Fassaden- und Gesamthöhe können entsprechend um maximal 3.0 m überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die maximale Ausnutzungsziffer um 15 % erhöht werden.~~

*Wurde bisher unter § 29 BNO<sub>alt</sub> geregelt.*  
*Abs. 1: Die erforderliche Minimalfläche für Arealüberbauungen wird reduziert, da das Instrument zur qualitätsvollen Innenentwicklung an sich gefördert werden soll, aber in der Gemeinde wenige grössere Flächen unüberbaut zur Verfügung stehen.*  
*Abs. 2: In den zweigeschossigen Wohnzonen wird das Instrument der Arealüberbauung durch den Bonus zur Innenentwicklung gemäss § 53 BNO ersetzt. Interne Gebäudeabstände und Abstände gegenüber Nachbargrundstücken sind unter § 39 Abs. 3 BauV geregelt.*  
*Abs. 3: Wird über das kantonale Recht geregelt: Ein Nutzungsbonus von 15 % bei Arealüberbauungen ist in § 39 Abs. 4 lit. c) BauV vorgesehen.*

## 6 Bauvorschriften

### 6.1 Baureife, Erschliessung

#### ~~§ 5530~~

*Angleichung an die M-BNO*

~~Benennung~~ *Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*

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

*Privatstrassen*

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

*Benützung von Privateigentum*

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft ist ~~möglichst~~ *angemessen* Rücksicht zu nehmen.

### 6.2 Technische Bauvorschriften und Ausstattung

#### ~~§ 5631~~

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup> 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.*

*Angleichung an die M-BNO*

<sup>2</sup> 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.

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

**§ 5732***Energiesparmassnahmen*

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> ~~Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.~~

*Abs. 2: bereits in übergeordneter Gesetzgebung (§ 36 BauV) detailliert geregelt.*

**§ 5833***Ausrichtung der Wohnungen*

- <sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind ~~nicht gestattet zu vermeiden~~.

*Angleichung an die M-BNO*

**§ 5934***Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume*

- <sup>1</sup> Für Neubauten gelten ~~nachstehende Anforderungen~~ die Raummasse, Fenstergrössen und Anforderungen an Nebenräume gemäss § 36a BauV.
- <sup>2</sup> Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestgrösse von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.
- ~~Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume~~

*Anpassung an Revision der Bauverordnung (2021).*

*Beibehaltung der Mindestgrösse für Wohn- und Schlafräume gemäss bisherigem Abs. 2*

*Raummasse*

- ~~– Raumhöhe~~ min. 2.30 m, bei Dachgeschossen auf min. 1/2 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe

~~<sup>2</sup> Raumgrössen~~

- ~~– Wohn- und Schlafräume~~ min. 10m<sup>2</sup>
- ~~– Küchen~~ min. 6m<sup>2</sup>
- ~~Wohnräume in 1-Zi. Wohnungen~~ min. 22 m<sup>2</sup>

*Fensterfläche*

min. 1/10 der Bodenfläche ab 1.50 m Raumhöhe, wenigstens aber 0.80 m<sup>2</sup>. Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i></p> <p><sup>3</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen-, Balkon- oder Loggiaflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p><del><sup>2</sup> Mehrfamilienhäuser haben über folgende, individuell nutzbare Abstellräume zu verfügen: Pro Wohnung 4 m<sup>2</sup> für Einzimmerwohnungen, für jedes zusätzliche Zimmer 1 m<sup>2</sup>. Für Velos, Kinderwagen und dergleichen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume vorzusehen.</del></p> <p><i>Entsorgung</i></p> <p>Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung und Kompostierung zu schaffen.</p>	<p><i>Flexible Bestimmung gemäss M-BNO (ohne Vorgabe von Fläche und Tiefe der Balkone) lässt auch gute Speziallösungen zu.</i></p> <p><i>Neu unter der separaten Bestimmung zu Velos, Kinderwagen.</i></p> <p><i>Neu unter der separaten Bestimmung zu Entsorgungsanlagen geregelt.</i></p>
<p><b>§ 60</b></p> <p><i>Spielgeräte, Kinderwagen</i></p> <p><sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p>	<p><i>Paragraf aus M-BNO.</i></p> <p><i>Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.</i></p>
<p><b>§ 6135</b></p> <p><del><i>Spielplätze</i></del> <i>Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</i></p> <p><sup>1</sup> Die Grösse der <del>Kinderspielplätze</del> <i>Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen</i> hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren und zum Wohnen genutzten <del>Bruttogeschossfläche</del> <i>Geschossfläche</i> zu betragen.</p> <p><sup>2</sup> Die Spielplätze sind zweckmässig anzulegen, durch den Grundeigentümer zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. <del>Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.</del> Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p><sup>24</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.</p>	<p><i>Angleichung an die M-BNO</i></p> <p><i>Für die Bemessung der Grösse der Spielplätze ist die zum Wohnen genutzte Fläche massgebend, insbesondere bei Mischnutzung müssen gewerblich genutzte Flächen nicht einberechnet werden.</i></p> <p><i>Neuformulierung und Ergänzung gemäss M-BNO.</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss M-BNO zur Verbesserung der Zugangssicherheit.</i></p>

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><b>§ 62</b> <i>Entsorgungseinrichtungen</i></p> <p><sup>1</sup> Für die Entsorgung des Hauskehrichts sind in Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen an geeigneter Stelle genügend dimensionierte Flächen für die getrennte Abfallentsorgung <del>und Kompostierung</del> zu schaffen.</p>	<p><i>Hierher überführt von bisherigem § 34 Abs. 3 BNO<sub>alt</sub>.</i></p> <p><i>Kompost gilt rechtlich auch als Abfall, wodurch die explizite Erwähnung überflüssig ist.</i></p>
<p><b><del>§ 63</del> § 63<del>36</del></b> <i>Parkplätze</i> <del>Parkplatz</del> <i>erstellungs</i> <del>erstellungs</del> <i>pflicht</i></p> <p><sup>1</sup> Bei Wohnnutzungen bemisst sich die Anzahl der Parkfelder wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS 40 281 vom 31.03.2019</li> <li>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.</li> </ol> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gegenüber dem Parkfeldangebot gemäss Abs. 1 und 2 bewilligen.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p> <p><sup>36</sup> Bei Parkierungsanlagen 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.</p>	<p><i>Die Bestimmungen zur Parkplatzerstellungspflicht stützen sich auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr.</i></p>

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><sup>47</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 <del>Wohnungen</del> Parkfeldern sind die Parkfelder für <del>Bewohnerinnen und Bewohner</del> <del>wohner</del> <del>Bewohnende</del> 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.</p>	<p>Abs. 7: Da gemäss Abs. 1 und 2 in einigen Gebieten Reduktionsfaktoren gelten, soll die bisherige Regelung zur unterirdischen Anordnung auf die Anzahl Parkfelder statt Wohnungen bezogen werden.</p>
<p><b>§ 64</b> <i>Ersatzabgaben</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p>Die Bestimmungen zu den Ersatzabgaben stützen sich auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr.</p>
<p><b>§ 65</b> <i>Parkplatzbewirtschaftung</i></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p>Die Bestimmungen zur Parkplatzbewirtschaftung stützen sich auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr.</p>
<p><b>§ 66</b> <i>Parkleitsystem</i></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem verfügen und Eigentümerschaften betroffener öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen an den Kosten beteiligen lassen.</p>	<p>Die Bestimmungen zum Parkleitsystem stützen sich auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr.</p>

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

### § 67

#### Mobilitätskonzept

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>25</sup> 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.

*Die Bestimmungen zum Mobilitätskonzept stützen sich auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr.*

### § 68

#### Gestaltung öffentlicher Raum

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

*Neuer Paragraf gemäss M-BNO:*

*Der öffentliche Raum ist die Visitenkarte der Gemeinde. Dazu gehören nicht nur die sich im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Areale, sondern auch jene Räume, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind, so zum Beispiel Aussenbereiche von Wohnüberbauungen, Malls von Einkaufszentren, Aussenräume in Gewerbegebieten, usw. Eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums trägt wesentlich dazu bei, angenehme und sichere Aufenthaltsbereiche und Begegnungsräume zu*

**Änderungen an der BNO****Erläuterungen**

- <sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

*schaffen und damit einem wichtigen gesellschaftlichen Bedürfnis nachzukommen.*



## 7 Schutzvorschriften

### § 6937

#### ~~Ortsbildgestaltung~~ Allgemeine Anforderungen

- <sup>1</sup> ~~Der Gemeinderat überprüft Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung im Strassenraum, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum und Terraingestaltung beurteilt.~~ 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.
- <sup>42</sup> 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, Bärengasse 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 Pflasterungen erhalten bleiben sollen.
- <sup>3</sup> ~~Zur genaueren Beurteilung von Bauvorhaben sind auf Verlangen Farb- und Materialmuster vorzulegen.~~ 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.

*Der Gemeinderat hat bei Baugesuchen, auch wenn sie im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, die Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung anhand einheitlicher Kriterien zu überprüfen. Diese sind neu in § 15e BauV geregelt und können daher in der BNO aufgehoben werden.*

*Hinsichtlich der erwünschten qualitativollen Siedlungsentwicklung kann der Gemeinderat bei Bedarf die zur Beurteilung der Qualität notwendigen Unterlagen nachfordern.*

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

~~Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen Verbesserungen oder die Beseitigung störender Elemente verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.~~

*Die Grundlage, dass der Gemeinderat die Verbesserung oder Beseitigung störender Elemente verlangen kann, wird in Abs. 3 lit. c geregelt.*

### § 70

#### Freiraumentwicklung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien:
- Aufenthaltsqualität für möglichst verschiedene Benutzergruppen,
  - Strassenraum und Zugänglichkeit Fuss- und Radverkehr,
  - Naturerfahrung und Landschaftserlebnis,
  - Lebensräume für Flora und Fauna,
  - positive Auswirkung auf das Stadtklima.

*Neuer Paragraph zur Freiraumentwicklung: Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach den aufgeführten Kriterien. Grundlagen sind das Räumliche Entwicklungsleitbild und das Freiraumkonzept.*

### § 71

#### Dachgestaltung

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10 Grad geneigten Dach zu versehen.
- <sup>3</sup> 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.

*Abs. 1: Es gelten die maximal zulässigen Dachdurchbrüche gemäss der Bauverordnung: max. 2/3 der Fassadenlänge, in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten max. 1/3 der Fassadenlänge.*

*Abs. 2: Vermeidung von atypischer Gestaltung der Attikageschosse.*

*Abs. 3: Begrünte Flachdächer leisten durch die Bepflanzung einen wertvollen Beitrag zur Ökologie im Siedlungsgebiet (Lebensraum für Flora und Fauna). Zudem wirken sie sich nachweislich positiv auf die klimatischen Bedingungen, das Raumklima und auf die Retention (z.B. bei Unwettern) aus.*

## Änderungen an der BNO

## Erläuterungen

**§ 7238***Umgebungsgestaltung*

- <sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. angemessen berücksichtigen. Versiegelte Die Versiegelung von Flächen sind ist auf das Nötwendigste 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf Bei Abgrabungen entlang Gebäudefassaden von mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss reduziert sich das Mass der gemäss BNO maximal zulässigen Gebäude bzw. Firsthöhe Fassaden- bzw. Gesamthöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert werden.
- <sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten-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.
- <sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:
  - a) abwechslungsreiche und attraktive Gesamtanlage,
  - b) auf das Nötwendigste beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze,
  - c) genügend Abstellplätze für Zweiräder,
  - d) auf das Nötwendigste 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.

*Angleichung an die M-BNO*

*Wo möglich soll eine hohe Versickerung angestrebt werden. Grossflächige Umgebungsgestaltungen als Steingärten auszuführen ist nicht zulässig, so verschwinden wertvolle Grünflächen im Siedlungsgebiet und damit deren ökologisch wichtige Funktion (Mosaik-Lebensräume) und ihr ästhetischer Wert.*

*Abs. 3: Neuordnung der Bestimmung zu Abgrabungen, vgl. bisheriger § 28 BNO<sub>alt</sub>. Anpassung an neue Baubegriffe gemäss IVHB.*

*Abs. 5: Mit den Anforderungen an den Umgebungsplan wird bei Mehrfamilienhäusern eine gute Umgebungsqualität bezweckt, da diese einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsqualität an sich und zur Wohnqualität leistet.*

Änderungen an der BNO	Erläuterungen
<p><b>§ 73</b> <i>Siedlungsränder</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</li> <li><sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.</li> <li><sup>3</sup> 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.</li> <li><sup>4</sup> Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.</li> </ol>	<p><i>Neuer Paragraph gemäss M-BNO</i></p> <p><i>Die sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder ist eines der Ziele des Räumlichen Entwicklungsleitbildes.</i></p>
<p><b>§ 7439</b> <i>Einwirkungen</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> <del>Jedermann</del> Alle Personen <del>ist</del> sind verpflichtet, sich bei Ausübung <del>seiner</del> 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.</li> <li><sup>2</sup> 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.</li> <li><sup>3</sup> 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.</li> <li><sup>4</sup> <del>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.</del></li> </ol>	<p><i>Angleichung an die M-BNO</i></p> <p><i>Abs. 4: Die Gemeinde möchte einen Beitrag zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen leisten. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden (vgl. BAFU, abrufbar unter: <a href="http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren">www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren</a>).</i></p>

**Änderungen an der BNO****Erläuterungen****~~§ 40~~****~~Lärmschutz~~**

~~Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung von Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.~~

*Die Lärmschutzverordnung des Bundes LSV regelt abschliessend, welche Lärmschutzmassnahmen und Grenzwerte einzuhalten sind.*

**§ 75****Mobilfunkantennen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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

### ~~§ 7641~~

#### Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- <sup>2</sup> 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.

### ~~§ 7742~~

*Angleichung an die M-BNO*

#### Gebührenreglement

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

### ~~§ 7843~~

*Angleichung an die M-BNO*

#### Vollzugsrichtlinien *Naturschutz*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum ~~Vollzug~~ Schutz und Unterhalt der Naturschutzzone und der Naturobjekte. ~~Naturschutz, welche die Pflege und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte regeln.~~

## 9 Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 79

Neuer Paragraph gemäss M-BNO

#### Übergangsbestimmungen

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

### § 8044

#### Aufhebung bisherigen Rechts

- <sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- der Bauzonenplan ~~von 12. September 1989~~ vom 24. Juni 2015, inkl. aller Teiländerungen,
  - der ~~Nutzungsplan Kulturland vom 7. Juni 1990~~ Kulturlandplan vom 15. Mai 2002, inkl. aller Teiländerungen,
  - die Bau- und Nutzungsordnung vom ~~12. September 1989~~ 15. Mai 2002, inkl. aller Teiländerungen.  
~~die Nutzungsordnung Kulturland vom 7. Juni 1990~~

#### Genehmigungsvermerke

- ~~— Von der Einwohner Gemeindeversammlung am 21.06.2001 beschlossen.~~
- ~~— Vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 15.05.2002 genehmigt.~~
- ~~— Ergänzung § 7bis (Wohnzone W2B Gishalde, Beschluss EGV vom 26.11.2011, Bestätigung Urnenabstimmung 15.05.2011) genehmigt vom Regierungsrat am 17.08.2011.~~
- ~~— Ergänzungen § 6 und § 12bis (Spezialzone Bahnhof West, Beschluss EGV vom 26.11.2011) genehmigt vom Regierungsrat am 17.08.2011.~~
- ~~— Ergänzungen § 5 (Sondernutzungsplanung Areal Webi Ost, Beschluss EGV vom 27.11.2015) genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016.~~
- ~~— Ergänzungen §§ 5, 7, 8, 12 und 36 (Zonenänderungen diverse, Beschluss EGV vom 27.11.2015) genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016.~~
- ~~— Ergänzungen § 17 (Naturschutzzone Wald, Beschluss EGV vom 27.11.2015) genehmigt vom Regierungsrat am 23.03.2016.~~

## Anhang

### Liste der Kulturobjekte Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Nr.	Objekt	Adresse/Standort	BZP	KLP
<b>Objekte unter kantonalem Denkmalschutz</b>				
AAB001	Schloss und Festung (11. Jh.)	Festungshügel	x	
AAB002	<del>Ehemalige</del> Richtstätte, <del>Chlos</del>	Nähe Signalstein 8		x
AAB003	Brunnen (1660)	Stadtplatz	x	
AAB004	<del>Reformierte</del> Ev.-ref. Pfarrkirche, (1842) <del>(äusseres)</del>	<del>Sporn des Festungshügels</del> über Altstadt	x	
AAB005	<del>Reformiertes</del> Ev.-ref. Pfarrhaus, (1750/26) <del>(heute Heimatmuseum), mit ehem. Stadttor</del>	Kirchgasse 51	x	
AAB006	Rathaus, (1828) <del>(Platzfassade, Treppe und Dach)</del>	Städtchen 37	x	
AAB007	Scheurmann-Haus, (1750) <del>(heute Heimatmuseum)</del>	Städtchen 35	x	
AAB008	Gasthof «Zur alten Post» (1312)	<del>Städtchen 1, 3, 5</del> Am Aareübergang	x	
AAB009	Gasthof «Bären», (1840/41) <del>(Platzfassade, Dach, Theatersaal 1. OG)</del>	Städtchen 16	x	
AAB010	<del>Doppelhaus</del> Wohnhaus Hofmatt, (um 1790)	Hofmattstrasse 22, und 24	x	
AAB011	Alte Mühle, (1731)	Mühlegasse 2	x	
AAB012	Stadtmauerstück, (13. Jh.)	<del>Zwischen</del> Kurthaus und <del>Haus</del> «im Winkel»	x	
AAB013	Einfamilienhaus (1959)	Bachweg 10	x	
AAB014	Freibad (1931)	Bifang, Badstrasse 1	x	



**Kommunale Kulturobjekte (§ 23 BNO) Gebäude mit kommunalem Substanzschutz (§ 42 BNO)**

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
20	<del>Altstadt mit zur Kernzone gehörigem Teil der Vorstadt</del>			
<del>AAB90121</del>	<del>Hofmatt-Schulhaus, (1903/04)</del>	<del>Landhausstrasse 12</del>	<del>x</del>	
<del>AAB90222</del>	<del>Städtli Alte-Turnhalle, (1889)</del>	<del>Oltnerstrasse 22</del>	<del>x</del>	
<del>AAB90323</del>	<del>«Wäbi»-Villa Weber, (1834-/35)</del>	<del>Weberstrasse 3 ab 1.4.2015:-Weberstrasse 1</del>	<del>x</del>	
<del>AAB90424</del>	<del>Alte Spinnerei, um (1825-1837/30 mit späteren Erweiterungen)</del>	<del>Weberstrasse</del>	<del>x</del>	
25	<del>Villa Steiner und Park, 1882</del>	<del>Steinbillenstrasse 5</del>		
<del>AAB90626</del>	<del>Villa Scheurmann, um (19130)</del>	<del>Steinbillenstrasse 15 Gishalde 1</del>	<del>x</del>	
<del>AAB90727</del>	<del>Wohnhaus, (1924)</del>	<del>Steinrain 19</del>	<del>x</del>	
<del>AAB90828</del>	<del>Wohnhaus, (um 1800)</del>	<del>Landhausstrasse 25</del>	<del>x</del>	
<del>AAB90929</del>	<del>Wohnhaus, (um 1800)</del>	<del>Hofmattstrasse 4</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91030</del>	<del>Villa Hagnauer, (1806/1922)</del>	<del>Hofmattstrasse 9</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91131</del>	<del>Ehem. Bauernhaus Bäuerlicher Vielzweckbau, (spätes 18.Jh.)</del>	<del>Hofmattstrasse 18</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91232</del>	<del>Gasthof «Falken» mit Wirtshausschild, (1843)</del>	<del>Bahnhofstrasse 12</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91434</del>	<del>Wohnhaus, (um 1800)</del>	<del>Steinrain 6</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91535</del>	<del>Doppelwohnhaus, (frühes 19.Jh.)</del>	<del>Bahnhofstrasse 39, 41</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91636</del>	<del>Doppelwohnhaus Röm. (Kath. Pfarrhaus und Villa Geiser), um (1840/50)</del>	<del>Bahnhofstrasse 51, 53</del>	<del>x</del>	
<del>AAB91737</del>	<del>Wohnhaus, vor 1805? (19. Jh.)</del>	<del>Sägestrasse 1</del>	<del>x</del>	
38	<del>Wohnhaus, 19.Jh.</del>	<del>Sägestrasse 9</del>		
<del>AAB91939</del>	<del>Spätgotisches Wohnhaus («Zollhüsli»), (17.Jh. ?)</del>	<del>Sägestrasse 10</del>	<del>x</del>	
<del>AAB92040</del>	<del>Wohnhaus, (um 1800)</del>	<del>Sägestrasse 17 Hammerweg 5</del>	<del>x</del>	

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
<del>41</del>	<del>Wohnhaus, um 1900</del>	<del>Oltnenstrasse 90</del>		
<del>AAB92242</del>	<del>Wohnhaus («Landhaus»), (17.Jh. ?)</del> <del>Wohnhaus («Landhaus»), 17.Jh. ?</del>	Landhausstrasse 8 Färbeweg 2	x	
<del>AAB92343</del>	<del>Wohnhaus («Landhaus»), (18. Jh.-19. Jh.?)</del> <del>Wohnhaus («Landhaus»), um 1800 ?</del> <del>Wohnhaus («Landhaus»), 19.Jh. ?</del>	Landhausstrasse 4 Landhausstrasse 6 Färbeweg 4	x	
<del>44</del>	<del>Bauernhaus, 19. Jh.</del>	<del>Paradieslistrasse 12</del>		
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	Transformatorenstation (1919)	Brodheiterstrasse	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
<del>AAB926A5</del> 0	Vorstadtbrunnen, (1782)	Vorstadt, Centralplatz	x	
<del>AAB926B5</del> 1	Brunnen beim ehem. Töchterinstitut, <del>19. Jh.</del> (um 1850)	Bahnhofstrasse 53	x	
<del>AAB926C5</del> 2	Brunnen beim katholischen Pfarrhaus, <del>19. Jh.</del> (um 1850)	Bahnhofstrasse 51	x	
<del>AAB926D5</del> 3	Landhausbrunnen, (nach 1903)	Landhausplatz	x	
<del>AAB926E5</del> 4	Brunnen beim Freibad <del>der Badeanstalt</del> , (1856)-?	beim Freibad	x	
<del>AAB926F5</del> 5	Sandbrunnen, <del>Sälihalde</del>	<del>Waldparzelle 1</del> Sälihalde 2636019/1242598		x
56	Klosbrunnen	Chlos		x
<del>AAB92760</del>	Weinkeller, (18. Jh.)	Landhausstrasse	x	
<del>AAB92861</del>	Steinbrücke über SBB-Linie, (1856)	Steinrain	x	
<del>AAB92962</del>	Kandelaber, (um 1900)	Landhausplatz 2634742/1240996	x	
<del>63</del>	<del>Wetterstation, 1911</del>	<del>Damm</del>		
<del>AAB93164</del>	Kanal und Mühleweuehr (17./18. Jh.)	Mühlegasse	x	
65	Grenzsteine ( <del>10</del> 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		x

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
		2635560/1243528		
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
<del>AAB93366</del>	<del>Aarebrücke, (1912-/1968) und 1996 saniert)</del>	Aarebrücke	x	
AAB948	Aarebrücke SBB (1977/78)	Ruppoldingen/Wiggerspitz, an der Strecke Olten-Rothrist	x	
<del>67</del>	<del>Histor. Wegstück der Strecke Olten Aarburg inkl. Stützmauer (IVS: AG 38.1.2)</del>	<del>67</del>		
<del>68</del>	<del>Historisches Wegstück der Strecke Olten Aarburg (IVS: AG 38.1.1)</del>	<del>68</del>		
<del>69</del>	<del>Historisches Wegstück der Strecke Olten Aarburg (IVS: AG 38.1.2)</del>	<del>69</del>		

**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 Nassstandorte	Im Tiefelach		X

**Naturobjekte (§ 41 BNO)**

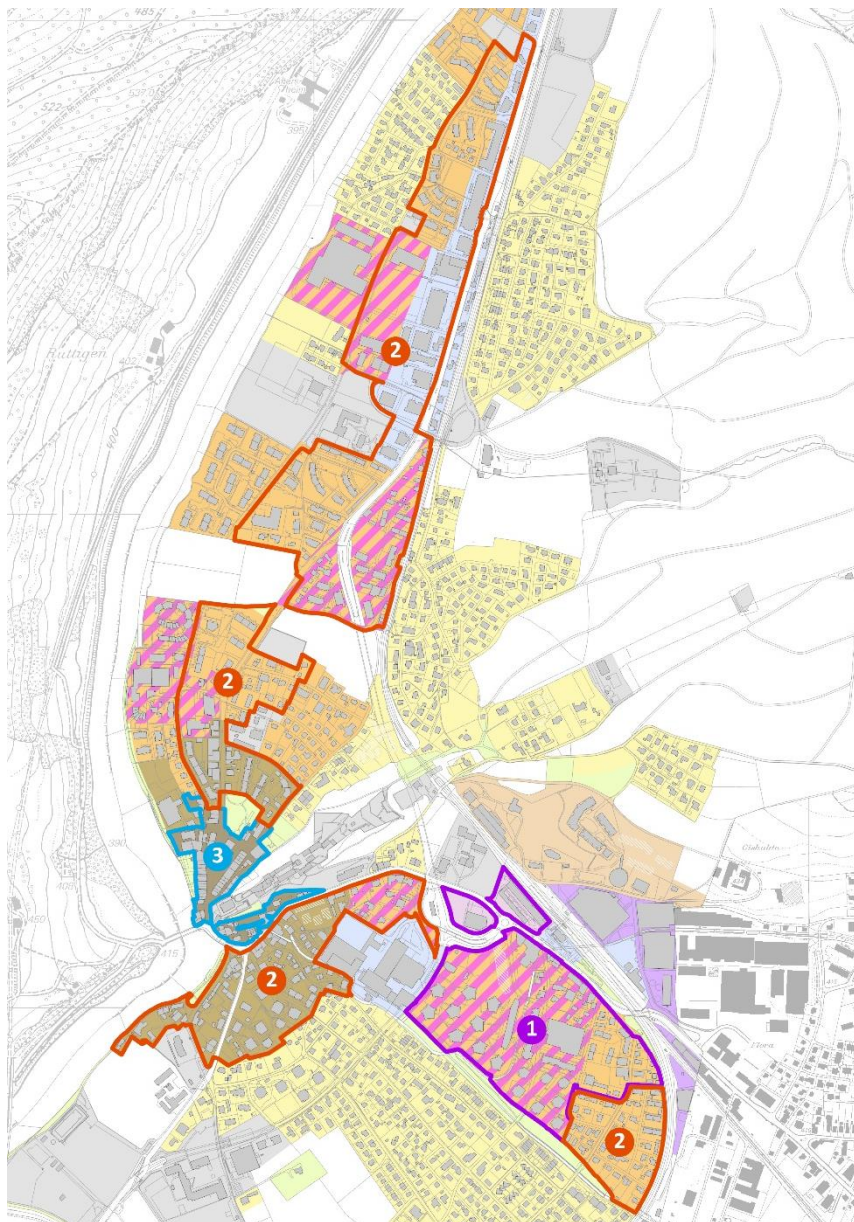
Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
<b>Hecken mit Pufferstreifen</b>				
9.01	Hecken mit Pufferstreifen	Chlosbrunne	X	
9.02	Hecken mit Pufferstreifen	Chlosmatt	X	
9.03	Hecken mit Pufferstreifen	Rüttene	X	
9.04	Hecken mit Pufferstreifen	Rütihof	X	
9.06	Hecken mit Pufferstreifen	Rütihof	X	
9.07	Hecken mit 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	
9.22	Hecken mit Pufferstreifen	A der Bahnhofstross	X	

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
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	
9.54	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	
9.55	Hecken mit Pufferstreifen	Steinbillen	X	

Nr.	Bezeichnung	Flurname	BZP	KLP
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
<b>Geschützter Waldrand</b>				
	Geschützter Waldrand	Brüschholz		X
	Geschützte Waldränder (beidseitig Schiessstand)	Spiegelberg		X
<b>Hochstamm-Obstgarten</b>				
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
<b>Einzelbaum</b>	Alle im Bauzonen- und im Kulturlandplan eingezeichneten Einzelbäume		X	X
<b>Aarewaage «Woog»</b>		Aare		X
<b>Weiher</b>		Im Tiefelach		X



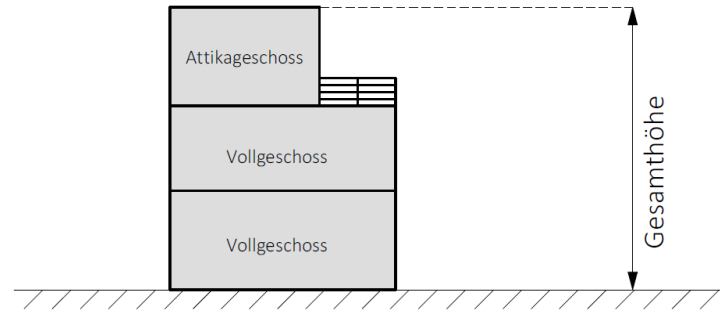
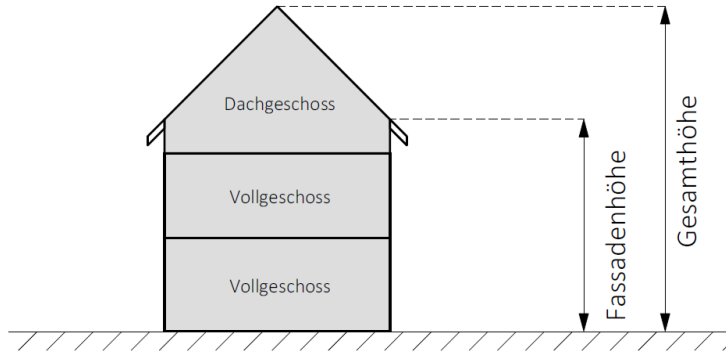
### Parkplatzerstellungspflicht nach Standorttyp gemäss § 63 BNO



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

