

Gemeinde Böttstein

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom:

24. September 2012

Mitwirkung vom:

10. Okt. 2012 bis 8. Nov. 2012

Öffentliche Auflage vom:

11. Juni 2013 bis 10. Juli 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

20. November 2013

Der Gemeindeammann:

^{Die}
Der Gemeindegeschreiberin



Genehmigung:

VGE

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. September 2014

WBE.2014.359
vom 14. September 2017

Der Staatsschreiber:



§ 19 Abs. 2 BNO wird von der
Genehmigung durch den Regierungsrat
(RRB Nr. 2014-001020) ausgenommen
und aufgehoben.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	TEIL	GELTUNGSBEREICH		
		1.1	Geltungsbereich	1
		1.2	Übergeordnetes Recht	1
2.	TEIL	RAUMPLANUNG		
		2.1	Sondernutzungsplanung	2
		2.2	Weitere Planungsinstrumente	3
3.	TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN		
		3.1	Bauzonen	4
		3.2	Landwirtschaftszonen	10
		3.3	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	11
		3.4	Schutzzonen	14
		3.5	Überlagerte Schutzzonen	16
		3.6	Schutzobjekte	18
4.	TEIL	DEFINITIONEN		
		4.1	Ausnützung	20
		4.2	Gewerbe	20
		4.3	Abstände	20
		4.4	Abgrabungen	21
		4.5	Arealüberbauung	22
5.	TEIL	BAUVORSCHRIFTEN		
		5.1	Erschliessung	23
		5.2	Technische Bauvorschriften	23
		5.3	Wohnhygiene	24
		5.4	Ausstattung von Mehrfamilienhäusern / grösseren Wohnbauten	25
6.	TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN		
		6.1	Ortsbild, Natur und Landschaft	27
		6.2	Umweltschutz	29
7.	TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN		30
8.	TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN		30
		ANHANG		

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

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

3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

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

2.1 Sondernutzungsplanung

§ 3

Sondernutzungs-
planung

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

Zweck der gestal-
tungsplanpflichtigen
Areale

² Der Gestaltungsplan Grossacher bezweckt eine situationsgerechte Zuordnung der in § 13 BNO festgelegten Nutzungs-, Freiflächen- und Erschliessungsanteile, wobei folgendes zu berücksichtigen ist:

- angemessene Trennung der Wohn- und Arbeitsbereiche unter Einbezug der Immissionen,
- sorgfältig gestalteter Übergang zur Stauseelandschaft hin,
- zusammenhängende Grün- und Freiräume,
- durchgehende, direkte Fuss- und Radwegverbindungen.

Eine Aufteilung in sinnvoll abgegrenzte Teil-Gestaltungspläne ist möglich, sofern vorgängig über das gesamte Gebiet ein Richtplan gemäss § 4 BNO erstellt wird. Dieser hat die wesentlichen Strukturelemente der Überbauung, der Erschliessung und Freiraumgestaltung zu enthalten.

³ Der Gestaltungsplan Stauseestrasse dient zur Sicherstellung einer rationellen Erschliessung von der Stauseestrasse sowie einer gesamtheitlich geplanten, auf die Lärmsituation abgestimmten Anordnung der Bauten.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan Chänebüel ist eine gute Einpassung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild sicherzustellen. Das bauliche Konzept muss den natürlichen Hangverlauf weiterhin erkennbar lassen und in angemessener Weise auf die Immissionen der Hauptstrasse reagieren. Die Erschliessung von der Hauptstrasse ist auf einen Anschluss zu konzentrieren.

2.2 Weitere Planungsinstrumente

§ 4

Kommunale
Richtpläne

1 Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

2 Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für deren Festsetzung ist der Gemeinderat.

§ 5

Inventare
Grundlagenpläne

1 Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungskonzept LEP) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

2 Inventare und Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen berührt sind. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

§ 6

Vereinbarungen
bzgl. Verfügbarkeit
von Bauland

Um die Verfügbarkeit eingezonten Landes sicherzustellen, kann der Gemeinderat mit Grundeigentümern Vereinbarungen mit einer Baupflicht abschliessen und dabei der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrecht) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut oder nicht mit einer Baupflicht weiterverkauft wird.

3.1 Bauzonen

§ 7

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützung max.	Fassadenhöhe * max.	Gesamthöhe max.	Gebäudelänge max.	Grenzabstand klein gross min. min.		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Wohnzone 2	W2	0,45	7,5 m	10,5 m	30 m	4 m	8 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3	0,6	10 m	13 m	45m	5 m	10 m	II	§ 8
Kernzone	K	1,0	10m/11m § 7 Abs. 5	13 m	---	5 m	---	III	§ 9
Dorfzone Böttstein	DB	(0,6)	(7 m)	(13 m)	---	(4 m)		III	§ 10
Dorfzone Eien	DE	---	(7 m)	(13 m)	---	(4 m)	---	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0,45/0,55 § 7 Abs. 7	8 m	11 m	30 m	4 m	8 m	III	§ 12
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0,60/0,70 § 7 Abs. 7	10,5 m	13 m	45m	5 m	10 m	III	§ 12
Entwicklungszone Grossacher	EZ	0,8 §13 Abs. 4	12 m	---	---	5 m	---	III	§ 13
Arbeitszone	A	---	§ 7 Abs. 6	---	---	5 m	---	III	§ 14
Schlosszone	S							II	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA			---				II	§ 16

* Ermittlung Fassadenhöhe:

- . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist
- . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁵ In der Kernzone darf der höhere Wert der Fassadenhöhe nur bei gewerblich genutzten Erdgeschossen beansprucht werden.

⁶ In der Arbeitszone ist die Fassadenhöhe im Bauzonenplan festgelegt.

⁷ Der höhere Wert der Ausnützungsziffer gegenüber der W2 und der W3 kann nur beansprucht werden, wenn mindestens 25% der BGF Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen dienen und im Erdgeschoss angeordnet sind.

§ 8

Wohnzone
W2, W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen sind in untergeordnetem Masse zugelassen.

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Einfamilienhausformen bestimmt. Wenn diese Bauformen bei Baulücken oder Restgrundstücken nicht möglich sind, ist der Neubau freistehender Einfamilienhäuser ausnahmsweise gestattet.

³ Im Gebiet Bol sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die Umgebung der Schlossanlage sowie in die Topographie einzupassen. Die Gesamthöhe darf die Kote 385 m ü.M. nicht überschreiten und der im Bauzonenplan schraffierte Bereich ist von jeglichen Bauten freizuhalten. Bauvorhaben in diesen Gebieten sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden.

⁴ Für die Überbauung "Fahr Nord" gilt die von der Gemeindeversammlung genehmigte öffentlich-rechtliche Vereinbarung gemäss Situation Mst. 1:500, Nr. 377 1A vom 23. Februar 1981.

⁵ Im Bereich der Hochspannungsleitungen (im Bauzonenplan mit Quadratraster bezeichnet) dürfen keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen (Wohnen und Arbeiten) erstellt bzw. genutzt werden. Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Eidg. Rechts.

§ 9

Kernzone
K

¹ In der Kernzone soll das bestehende Dorfzentrum erhalten und weiter entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Läden, Restaurants und Wohnungen. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. An zwei Standorten sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten in der Kernzone nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

³ Neu- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns beitragen und bezüglich Stellung und kubischer Gestaltung den Strassenraum der Hauptstrasse räumlich fassen. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden. Anlagen für Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

⁴ Die Gemeinde bietet eine frühzeitige Beratung durch Fachleute an, um die angestrebten qualitativen Ziele gemäss Abs. 1 erreichen zu können. Zu diesem Zweck sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

§ 10

Dorfzone
Böttstein
DB

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und der zeitgemässen Entwicklung der traditionellen Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten, Einzelbäumen und dgl. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung.

³ Die Dächer von Hauptbauten sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat mind. 30° bis max. 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.7 m² und Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁴ Alle Empfangs- und Sendeanlagen wie Antennen, Parabolspiegel u. dgl. sowie Solaranlagen sind baubewilligungspflichtig. Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁵ Bestehende, für das Ortsbild wichtige Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Baupolizei erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende Geschosshöhen erforderlich ist.

⁶ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine frühzeitige Beratung durch Fachleute. Zu diesem Zweck sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

⁷ Im Bereich der Hochspannungsleitungen (im Bauzonenplan mit Quadratraster bezeichnet) dürfen keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen (Wohnen und Arbeiten) erstellt bzw. genutzt werden. Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Eidg. Rechts.

§ 11

Dorfzone Eien
DE

¹ Die Dorfzone Eien bezweckt die Erhaltung und massvolle Erneuerung bestehender Hausgruppen mit ihrer ländlichen Umgebung.

² Die Hauptbauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Gewerbebetriebe sind zugelassen.

³ Die bestehenden Hauptgebäude dürfen innerhalb des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut, umgenutzt sowie ersetzt werden soweit es sich um eine Rekonstruktion von für das Ortsbild prägenden traditionellen Vielzweckbauten oder um die Erneuerung von älteren, nicht störenden Wohnbauten handelt. Freistehende Schöpfe und Nebenbauten dürfen nicht zu Wohnzwecken umgebaut werden.

⁴ Bezüglich der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gelten die Anforderungen von § 10 Abs. 2 und 3 BNO sinngemäss. Der Bedarf an Abstellräumen und Garagen kann in neuen Nebenbauten gedeckt werden, soweit sich diese den Hauptbauten in angemessener Weise unterordnen.

§ 12

Wohn- und Arbeitszonen
WA2, WA3

Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für bestehende landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe sind nur in Verbindung mit Wohnungen zulässig.

§ 13

Entwicklungszone
Grossacher
EZ

¹ Mit der Entwicklungszone Grossacher EZ soll eine intensivere Arbeits- und Wohnnutzung entsprechend der Eignung im ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext herbei geführt werden. Sie soll eine etappenweise Entwicklung und eine ausreichende Flexibilität für Nutzungsumlagerungen ermöglichen.

² Die Entwicklungszone Grossacher EZ ist für mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie für Wohnen bestimmt. Verkaufsflächen sind bis max. 300 m² Nettoladenfläche zulässig.

³ Nicht zulässig sind Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in der Gemeinde Böttstein. Ebenso nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze sowie reine Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze.

⁴ Gesamthaft gilt in der Zone EZ eine Ausnutzungsziffer von 0.8. Von der Zonenfläche sind mindestens je 10% für öffentliche Erschliessungs- und Freiflächen unentgeltlich abzutreten. Der Wohnanteil, berechnet aus der anrechenbaren Geschossfläche, beträgt minimal 30% und maximal 70%. Die Verteilung der Ausnutzung und der Wohnanteile sowie die Anordnung der Erschliessungs- und Freiflächen erfolgt im Gestaltungsplan.

§ 14

Arbeitszone
A

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen zulässig. Verkaufsflächen sind nur als Nebennutzungen von ortsansässigen Betrieben oder als Quartierläden mit keinem übermässigen Verkehrsaufkommen bis max. 300 m² zulässig. In der Zone A/9 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zulässig sind Lagerbauten und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in der Gemeinde Böttstein. Ebenso nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze sowie reine Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze. In der Zone A/12 sind Wohnungen nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Zone A/15 sind keine Wohnungen zugelassen.

³ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgestaltung der Bauten, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

⁴ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zu Wohngebieten und zur offenen Landschaft, sind entlang von Parzellen- und Bauzonengrenzen mit Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

⁵ Das Oberflächenwasser ist, soweit gesetzlich zulässig, zu versickern.

⁶ In Arbeitszone A/16 kann punktuell im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Fassadenhöhe bis maximal 20 m zugelassen werden. Dieses Höhenmass ist auf maximal 600 m² pro Gebäude beschränkt. Dabei muss eine sorgfältige Einpassung ins Landschaftsbild erzielt werden.

§ 15

Schlosszone
S

¹ Die Schlosszone S umfasst das zum Schutz des Schlosses Böttstein und seiner Umgebung mit Altbausubstanz erforderliche Gebiet. Sie bezweckt die Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bauten und die Freihaltung deren Umgeländes.

² Umnutzungen in kleinerem Rahmen sind möglich, soweit sie mit den Schutzzielen verträglich sind.

³ Empfangs- und Sendeanlagen wie Antennen, Parabolspiegel u. dgl. sind nicht zugelassen. Solaranlagen für die Wärme- und Stromgewinnung sind bewilligungspflichtig.

§ 16

Zone für
öffentliche Bauten
und Anlagen
OeBA

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

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Auf das Ortsbild ist Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 17

Grünzone
GR

¹ Die Grünzone GR dient der Gestaltung des Siedlungsraumes sowie dem Schutz des Gewässerraumes und wichtigen Landschaftsstrukturen (z.B. Waldabstand).

² Entlang der Bäche richtet sich die zulässige Nutzung nach der Gewässerschutzgebung. In den übrigen Bereichen sind in der Grünzone die Nutzung als Privatgarten sowie Erholungseinrichtungen wie Fusswege, Sitzbänke und dgl. zulässig. Nutzung und Pflege sollen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18

Landwirtschaftszone
LWZ

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

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 19

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

~~² Der Neubau und die Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Intensivtierhaltung setzen einen Gestaltungsplan voraus. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind Bauten und Anlagen für die Intensivtierhaltung nur zulässig, wenn die Immissionsentwicklung der geplanten Anlagen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes führt, die angestrebte Siedlungsentwicklung nicht eingeschränkt wird, die landschaftlichen Aspekte nicht gegen die Errichtung derartiger Anlagen sprechen und die Funktionen der Landwirtschaftszone, des Erholungsraumes und ökologischen Ausgleichs nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung liegt vor, wenn Tiere bestimmter Arten in sol-~~

~~cher Anzahl gehalten werden, dass die Auswirkungen auf die Umwelt und die räumliche Ordnung das bei Landwirtschaftsbetrieben übliche Mass sprengen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden insbesondere Stellung und Ausmass der geplanten Bauten und Anlagen sowie nötige technische Vorkehrungen festgesetzt.~~

³ Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Fassadenhöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 20

Rebzone

¹ Die Rebzone ist für den möglichst umweltverträglich bewirtschafteten Rebbau sowie die dazu notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

² Notwendige Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und dergleichen müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.

³ Für nicht mit Reben bestockte Flächen in der Rebzone gelten die Vorschriften von § 25 BNO (artenreiche Weiden).

3.3 Weitere Zonen gemäss Art.18 RPG

§ 21

Abbauzone

¹ Die Abbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterialien (Kies, Sand, Ton, Kalkstein u.a.m.) bestimmt sind. In der Abbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Kantons, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

³ Gebiete und Anlagen, die noch nicht abgebaut werden oder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regelt Art. 24 RPG.

⁵ Das abgebaute Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

§ 22

Spezialzone Rodig
SR

¹ Die Spezialzone Rodig ist für den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes sowie für die Belagsaufbereitung, Zwischenlagerung und Verarbeitung von Baustoff-Recycling-Materialien bestimmt. Wohnungen sind nicht zugelassen. In der Spezialzone Rodig gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Dabei gilt:

- a. Neben den bestehenden Nutzungen ist die Spezialzone Rodig ausschliesslich für die Aussiedlung des Betriebes der Kalt Kies- und Betonwerk AG bzw. ihrer Rechtsnachfolger im Gebiet Grossacher/Unterfeld bestimmt. Die entsprechende Teilfläche wird als Spezialzone Rodig "Teilfläche Holcim" bezeichnet.
- b. Sofern die Aussiedlung der Kalt Kies- und Betonwerk AG in die Spezialzone Rodig innert 7 Jahren ab Rechtskraft der Zonierung der Spezialzone Rodig nicht realisiert wird, fällt die "Teilfläche Holcim" der Spezialzone Rodig entschädigungslos dahin.

² Hochbauten sind lediglich im schraffierten Bereich zulässig, wobei nur dem Zweck der Zone dienende Neubauten und Umbauten der bestehenden Anlage gestattet sind. Innerhalb des Bereiches für Hochbauten ist die Gebäudegrundfläche auf maximal 7'000 m² beschränkt. Die Hochbauten haben eine Höhe von maximal 362 m ü.M. einzuhalten. Davon abweichend dürfen sie auf einer Gebäudegrundfläche von maximal 1'000 m² bis auf 372 m ü.M. angehoben werden.

³ Die notwendigen Aussenanlagen dürfen als Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz genutzt werden. Mit Ausnahme von Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies und aussortierten Materialkomponenten aus der Aufbereitungsanlage sind keine weiteren Bauten gestattet.

⁴ Die Bauten und Anlagen müssen sich gut in die örtliche Situation einfügen. Sie sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Die Terraingestaltung ist mittels Böschungen vorzunehmen. Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

⁵ Die Spezialzone Rodig dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist nach dessen Beendigung aufzuheben. Nach Beendigung oder bei Nichtrealisierung gemäss Abs. 1 gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 23

Spezialzone
Aarelandschaft
SA

¹ In der Spezialzone Aarelandschaft SA soll durch Lenkung verschiedener Nutzungsansprüche eine landschaftsgestalterische, ökologische und funktionale Optimierung erzielt werden. Diese soll insgesamt zu einem attraktiven Raum zwischen der Aare und dem Siedlungsgebiet führen, von dem die Benutzer wie auch die Natur profitieren.

² Die Spezialzone Aarelandschaft SA dient der Freizeit und Erholung sowie der Landwirtschaft und dem Naturschutz. Die verschiedenen Interessen sind aufeinander abzustimmen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II, mit Ausnahme für das in Abs. 5 bezeichnete Gebiet, wo die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt wird.

³ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

⁴ Der Gemeinderat erlässt mit Zustimmung des Kantons ein Nutzungskonzept / -reglement, in dem die Nutzungsschwerpunkte zugeordnet und die verschiedenen Interessen und übergeordneten Vorgaben aufeinander abgestimmt sind. Er berücksichtigt dabei die Interessen der Grundeigentümer und der Pächter. Bauten und Anlagen, die als Begegnungsorte einen wesentlichen Beitrag zum Verständnis Mensch / Natur leisten, z.B. Beobachtungstürme, Begegnungsinformationspavillon etc., können gestützt auf das Nutzungskonzept bewilligt werden.

⁵ Das Gebiet Chessel-Aarebrücke dient vorrangig der Freizeitnutzung. Die Erstellung von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie dazugehörige Infrastrukturbauten und Abstellplätze ist zulässig. Eine gute Einpassung der Anlagen in die Aarelandschaft ist erforderlich.

§ 24

Zone
Windhundrennareal

¹ Die Zone umfasst das bestehende Windhundrennareal. Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie für den Windhundrennsport notwendig sind. Sie haben sich bezüglich Ausmass, Gestaltung und Material gut in die Landschaft einzuordnen. Hochbauten wie Clubhaus, Zielgerichthaus, Materialdepot und dergleichen sind nur entlang des nordöstlich gelegenen Weges (im Kulturlandplan schraffiert dargestellt) erlaubt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2 Die Zone Windhundrennareal dient ausschliesslich dem in Abs. 1 definierten Zweck und ist nach dessen Beendigung aufzuheben und in die Landwirtschaftszone zu überführen. Die formelle Umzonung in die Landwirtschaftszone ist mit der nächstfolgenden Nutzungsplanungsrevision vorzunehmen.

3.4 Schutzzonen

§ 25

Naturschutzzonen
Kulturland

1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von typischen Einzelobjekten.

2 Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Aufforstung nicht gestattet.

3 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

4 Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Feuchtgebiete / -standorte	- Riedwiese - Laichgebiet, Brutbiotop	- Streuschnitt im Herbst / Winter - Verjüngung der Gehölze - Kein Befahren - in Pufferbereich von 6 m keine Düngung und Beweidung, Schnitt ab 15. Juni
Trockenstandorte	- Erhaltung und Weiterentwicklung der Arten- und Strukturvielfalt auf trockenem Untergrund	- Nutzung als extensive Heuwiese, Beweidung abschnittsweise und von geringer Zeitdauer zugelassen - extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Artenreiche Weide	- Erhaltung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als schonend genutztes Wies- und Weideland (keine Dauerweide) - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Fischergrien inkl. Weiher Werd	- Erhaltung und Weiterentwicklung der Arten- und Strukturvielfalt, hauptsächlich auf feuchten und nassen Standorten	- extensiv genutzte Heu- oder Streuwiese - lediglich kleine Ackerfläche für Ackerwildkräuter erhalten - Verwendung organischer Festdünger nur gemäss vertraglicher Vereinbarung - Benutzung, Unterhalt und Pflege des Weihers gemäss Verordnung zum Vollzug Naturschutz der Gemeinde

⁵ Der Trockenstandort Chänebüel / Flue darf vom August bis im Oktober für eine extensive Beweidung mit Rindern genutzt werden. Zusatzfütterungen sind nicht gestattet; Trittschäden sind zu vermeiden.

⁶ Im Weiher Werd sind Baden und Fischen lediglich in bestimmten Abschnitten des nördlichen Weihers gestattet. Diese sind in der Verordnung zum Vollzug Naturschutz bezeichnet. Das Befahren der Wasserflächen mit Schwimmkörpern aller Art ist nicht gestattet, für Unterhaltsarbeiten ausgenommen.

⁷ Das Betreten der Schutzzone Fischergrien / Weiher Werd ist in der Zeit vom 1. März bis 1. Oktober untersagt. Gestattet ist während dieser Zeit das Betreten auf markierten Wegen sowie das Betreten für Bewirtschaftungs- und Unterhaltsarbeiten. Zelten ist nicht gestattet. Das Anfachen von Feuer und das Lagern beschränkt sich auf die dafür vorgesehenen Plätze.

§ 26

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Schutzzone	Schutzziele
Bim Chrüz (WNI 1)	- lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit Eichen im Oberhang und mit grosskronigen Buchen
Oberhalde (WNI 2)	- lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Buchen und Eichen
Wannesteig (WNI 3)	- naturgemäss bestockter, totholzreicher Laubmischwald mit Eichen
Fluerippe (WNI 4)	- lockerer, naturgemäss bestockter, Laubmischwald mit alten Eichen und Buchen

Schutzzone	Schutzziele
Chänebüel (WNI 5)	- lockerer Laubmischwald mit grosskronigen alten Eichen
Bachmatt, Nünbrünne (WNI 6)	- lichter, naturgemässer, reiner Laubmischwald, Feuchtwald
Itenacher (WNI 7)	- lockerer, naturgemässer, reiner Laubmischwald mit Schwarzerlen
Cholplatz (WNI 8)	- Altholzinsel (keine forstliche Nutzung)
Hagehau (WNI 9)	- lockerer, naturgemässer, reiner Laubmischwald mit Eichen
Buech-Buechhalde (WNI 10)	- lockerer, totholzreicher Laubmischwald mit grosskronigen Eichen
Auenwald Au (WNI 11)	- Naturgemäss bestockter Auenwald
Schlosshalde (WNI 12)	- sehr extensive Nutzung
Auenwald Fischergrien-Werd (WNI 13)	- Tot- und altholzreicher Wald, naturgemäss bestockter Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern - Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schützenswerter Tiere, Pflanzen- und Tiergemeinschaften

⁴ In der Schutzzone Auenwald Fischergrien-Werd gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäss § 25 Abs. 7 BNO.

3.5 Überlagerte Schutzzone

§ 27

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone (und den Naturschutzzone) überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 18 BNO (Landwirtschaftszone) und § 25 BNO (Naturschutzzone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 28

Hochwasserschutz /
Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Die Hochwassergefahrenzone ist den Grundnutzungen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² Wer in der Hochwassergefahrenzone, in hochwassergefährdetem Gebiet oder wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ In der Hochwassergefahrenzone sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosser Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ In Gebieten mit einer Restgefährdung (Gebiete einer Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 29

Gewässerraumzone Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bundes- und kantonalrechtlichen Bestimmungen (Art. 41c GSchV).

§ 30

Hochstammentwicklungsgebiete

1 Die im Kulturlandplan als Hochstammentwicklungsgebiete bezeichneten Zone ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient der Förderung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzungszone.

3 Folgende Flächen und Gebiete werden als überlagerte Schutzzone festgelegt:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Hochstammentwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none">- Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes- sanfter Übergang von Baugruppen ausserhalb der Bauzonen in die offene Landschaft	<ul style="list-style-type: none">- abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-bäumen ersetzen- Ergänzungspflanzungen erwünscht- bei neuen Bauten angemessene Anpflanzung erforderlich

3.6 Schutzobjekte

§ 31

1 Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2 Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Einzelbäume / Baumreihen geplante Baumreihen	<ul style="list-style-type: none">- siedlungsgestalterische und landschaftsprägende Elemente	<ul style="list-style-type: none">- Pflege auf lange Lebensdauer- bei natürlichem Abgang ersetzen- Initiierung zur Anpflanzung geplanter Baumreihen durch Gemeinde

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen
Geologische Objekte (Findlinge)	- Erhaltung der natürlichen Gelände- und Landschaftsstruktur	- Findling in seiner natürlichen Umgebung erhalten

§ 32

Gebäude mit Substanzschutz

1 Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Gebäude von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder in begründeten Fällen ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

2 Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig. Für Renovationen und Umbauten bietet der Gemeinderat eine kostenlose Erstberatung an. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind in begründeten Fällen im Rahmen des Budgets möglich.

§ 33

Kulturobjekte

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

4.1 Ausnützung

§ 34

Ausnutzungsziffer Bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet.

§ 35

Ausnutzungszuschlag Für Bauten im Minergie-Standard wird ein Ausnutzungszuschlag von 5% und für Bauten im Minergie-P-Standard von 10% gewährt.

4.2 Gewerbe

§ 36

Gewerbe ¹ Als nicht störende 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.

² 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 mit Ausnahme von § 9 Abs. 2 BNO, als stark störend.

4.3 Abstände

§ 37

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 38

Ungleichverteilung
der Grenz- und Ge-
bäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, sofern keine ortsbaulichen, wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe entgegen stehen. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die Ungleichverteilung der Grenzabstände zulässig.

§ 39

Unterniveau- und
unterirdische Bauten

Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden.

§ 40

Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

³ Die Sichtzonen sind in ausreichendem Masse zu gewährleisten.

4.4 Abgrabungen

§ 41

Abgrabungen

¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade maximal 6 m, nur jedoch für Garagen oder nicht dem Wohnen dienende Räume und dgl. betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

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

4.5 Arealüberbauung

§ 42

Zulässigkeit /
Minimale Flächen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3, WA2, WA3, K zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche minimal 2500 m² beträgt und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Erhöhung Fassadenhöhe

² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden.

5. 1 Erschliessung

§ 43

Benützung von
Privateigentum

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

² Die Gemeinde ist befugt, öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs-, Haltestellen- und Werkleitungstafeln, Beleuchtungskörper, Uhren, Leitungsmasten, Hydranten, Vermessungszeichen und dergleichen entschädigungslos auf und an Privateigentum anbringen zu lassen.

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

⁴ Allfällig notwendige Durchleitungsrechte für das TV-Antennenkabel sind kostenlos einzuräumen.

5. 2 Technische Bauvorschriften

§ 44

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 45

Bauruinen

¹ Durch Brand, andere Elementarereignisse oder Verwahrlosung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

§ 46

Energiespar-
massnahmen

¹ Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Gemeinde fördert die Erreichung der energetischen Ziele durch eine kostenlose Erstberatung durch Fachleute.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 47

Ausrichtung
der Wohnung

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 48

Raummasse
Fenstergrössen,
Nebenräume für
Neubauten

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumgrösse mind. 10 m²
- Raumhöhe
 - Vollgeschoss mind. 2.40 m
 - Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m²

- Fenster

Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können.

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum / Schrankfläche innerhalb Wohnung mind. 4 m²
- Ausserhalb der Wohnung zusätzlich mind. 6 m² (UG, Estrich)

³ Die Wohnungen haben ausreichende, gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ Balkone müssen bei Mehrfamilienhäusern eine Mindestdiefe von 2 m aufweisen.

⁵ In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 49

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung von Mehrfamilienhäusern / grösseren Wohnbauten

§ 50

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

¹ Parkplätze sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Die Abstellflächen sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

³ Aus Gründen des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung kann der Gemeinderat verlangen, dass bis zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

§ 51

Velos, Kinderwagen

Mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 52

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 15 % der Bruttogeschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spielplätze sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

2 Die gemeinschaftlichen Freiflächen gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

6.1 Ortsbild, Natur und Landschaft

§ 53

Ortsbildgestaltung

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 54

Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials inklusive Farbgebung sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und von Anlagen zur Energiegewinnung bedarf besonderer Sorgfalt. Dabei ist das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

§ 55

Aussenraum-
gestaltung

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

2 Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 1.0 m und am Hang höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 3 m zurückgesetzt sein. Ausnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind möglich.

3 Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

4 Bei der Planung und Gestaltung allgemein zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

§ 56

Material-
ablagerungen

1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone bewilligt werden.

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

§ 57

Freileitungen

Der Gemeinderat kann bei Freileitungen verlangen, dass die verschiedenen Werke koordiniert und gebündelt werden. Er kann eine unterirdische Verlegung anordnen, soweit das übergeordnete Recht dies zulässt.

6.2 Umweltschutz

§ 58

Einwirkungen

¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, insbesondere beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch usw.

³ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

§ 59

Lärmschutz

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

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 60

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen auf Kosten der Gesuchsteller externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen.

§ 61

Gebühren-
reglement

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 62

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

8. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 63

Aufhebung
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauzonenpläne Böttstein und Kleindöttingen-Burlen-Eien vom 8. Juni 1994
- der Kulturlandplan vom 30. November 1990
- die Kulturlandplanänderung „Chessel“ vom 8. Juni 1994
- die Kulturlandplanänderung „Auenacher“ vom 27. November 1996
- die Bauzonen- / Kulturlandplanänderung „Dorfeingang Nord“ vom 27. November 1996
- die Bauzonen- / Kulturlandplanänderung „Rodig, Steig, Flueacher, Riedmatt, Breiti, Chäppeli, Boge, Fahr“ vom 9. Juni 1999
- die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. November 1996
- die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Juni 1999.

Anhang

Geschützte Bauten

Bauten unter Denkmalschutz

<i>Nr.</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
1	Schlosskapelle	Schloss / Chilematt	703
2	Kaplaneigebäude	Schloss / Chilematt	703
3	Schloss	Schloss / Chilematt	702
4	Oelmühle	Säge	708, 712
5	Möhlerad in der Mühle	Säge	709
6	Grabmal	Schloss / Chilematt	703
7	Toranlage, Nebengebäude	Schloss / Chilematt	702
8	Kappelle	Usserdorf (Böttstein)	651

Bauten mit Substanzschutz

<i>Nr.</i>	<i>Gebäudebeschrieb</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
902	Mühle	Säge	709
903	Mühlescheune	Säge	709
904	ehem. Bäckerei	Säge	709
905	Bauernhaus	Juch / Neumatt	726
906	Bauernhaus	Chilematt (Böttstein)	688
907	Bauernhaus	Chilematt (Böttstein)	696
908	Dorfschulhaus	Usserdorf (Böttstein)	666
909	"Schlössli"	Schmidberg	976
910	Altes Schulhaus	Rai	95
911	Antoniuskapelle, Pfarrhaus	Vordere Bode	99
912	Mehrfamilienhaus	Innerdorf	157, 158

Kulturobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Typ</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
K.01	Grenzstein	Solegässli	1355
K.02	Wegkreuz	Heuweg	401
K.03	Grenzstein	Burlen	385
K.04	Brunnen	Untere Bode	284
K.05	Brunnen	Chessel	192
K.06	Wegkreuz	Innerdorf	165
K.08	Brunnen	Innerdorf	501
K.09	Brunnen	Usserdorf (Eien)	469
K.10	Sodbrunnen	Usserdorf (Eien)	469
K.12	Brunnen	Usserdorf (Eien)	1110

Kulturobjekte (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Typ</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
K.13	Brunnen	Usserdorf (Eien)	467
K.14	Brunnen	Usserdorf (Eien)	459
K.15	Wegkreuz.....	Schuelmatt.....	566
K.17	Sodbrunnen	Burlen	315
K.18	Hohlweg.....	Chänebüel / Bluemeholz.....	1629
K.19	Grenzstein	Chänebüel	635
K.20	Grenzstein	Güllenächer	641, 643
K.21	Grenzstein	Gäntermatt.....	1456
K.22	Hohlweg.....	Auhalde	1468
K.24	Grenzstein	Auenacher	1632
K.25	Brunnen	Chilematt (Böttstein)	686
K.28	Bildstock	Juch / Neumatt	727
K.29	Brunnen	Chilematt (Böttstein)	693
K.30	Grenzstein	Hagematt / Nassbergegg.....	1529
K.31	Grenzstein	Hochrüti	1536
K.32	Hohlweg.....	Hochrüti	1536, 1544
K.33	Brunnen	Berggass	906
K.35	Grenzstein	Summerau	1569
K.36	Grenzstein	Tändliacher / Fischete	270, 291
K.37	Grenzstein	Burlen	309
K.38	Grenzstein	Ushalde	362, 1351
K.39	Grenzstein	Hard.....	1419
K.40	Grenzstein	Oberhalde.....	1420, 1435
K.41	Grenzstein	Oberhalde.....	1420
K.42	Grenzstein	Oberhalde.....	1421
K.43	Grenzstein	Schlattrai.....	1421
K.44	Grenzstein	Schlattrai.....	1432
K.45	Grenzstein	Güllenächer	641
K.46	Grenzstein	Chänebüel	649, 1197
K.47	Grenzstein	Bluemeholz.....	1455, 1458
K.48	Grenzstein	Bluemeholz.....	1455
K.49	Grenzstein	Gäntermatt.....	1455, 1456
K.50	Grenzstein	Heiligstöckli.....	1469, 1474
K.51	Grenzstein	Oberholz	1470
K.52	Grenzstein	Auenacher	795
K.53	Grenzstein	Mülital	807, 808
K.54	Grenzstein	Mülital	808, 809
K.55	Grenzstein	Chrummuerich.....	1544
K.56	Grenzstein	Chrummuerich.....	1544, 1545, 1548

Kulturobjekte (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Typ</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
K.57	Grenzstein	Summerau	1566, 1568
K.58	Grenzstein	Summerau	1569
K.59	Grenzstein	Duswli / Rossweid.....	941
K.60	Grenzstein	Usserdorf (Böttstein).....	1307
K.61	Grenzstein	Steiacher	1452

Geschützte Naturobjekte

Geologische Objekte

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
G.01	Schmidberg.....	902

Trockenstandorte

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
T.02	Chnebelsteig.....	1416
T.04	Rütihalde.....	599, 600, 601, 1619
T.05	Rütihalde.....	554, 568, 1621
T.06	Rebmatt	569
T.07	Aarhalde	582, 594
T.08	Chänebüel	635, 635, 640
T.11	Schürmatt	791
T.12	Auenacher	795
T.14	Vogelhüsli	758
T.16	Bol	730, 734
T.17	Berg	855, 856, 867, 956, 962, 1518, 1640, 1646
T.19	Eichhalde	815, 816, 818, 819, 1514, 1516
T.23	Eichhalde	818, 822

Feuchtstandorte

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
F.01	Riedmatt	361, 365
F.02	Winkle	390
F.03	Mülital	808
F.04	Mülital	1527

Naturschutz im Wald

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
W.01	Bim Chrüz (WNI 1).....	1351, 1352, 1353, 1354, 1355
W.02	Oberhalde (WNI 2).....	1420, 1421, 1433
W.03	Wannesteig (WNI 3)	390, 391, 1359, 1360, 1368, 1369, 1370, 1371, 1373, 1377, 1379, 1380
W.04	Fluerippe (WNI 4)	1446, 1448, 1451, 1452, 1611, 1612
W.05	Chänebüel (WNI 5).....	649, 652, 653, 655, 1198, 1629
W.06	Bachmatt, Nünbrünne (WNI 6)	681, 767, 769, 770, 798, 1478, 1482, 1483, 1633
W.07	Itenacher (WNI 7)	1489, 1495, 1497, 1499, 1628
W.08	Cholplatz (WNI 8)	1501, 1503, 1520, 1522
W.09	Hagehau (WNI 9).....	1528, 1529, 1532, 1535, 1536
W.10	Buech-Buechhalde (WNI 10)	918, 919, 920, 921, 927, 1540, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1566, 1567, 1569, 1638
W.11	Auenwald (WNI 11).....	930, 1021
W.12	Schlosshalde (WNI 12)	509, 582, 583, 584, 663, 665, 695, 710, 711, 712, 713, 715, 716, 892, 893, 894, 895, 896, 965, 966
W.13	Fischergrien-Wird (WNI 13)	511, 570, 571, 1616, 1617, 1618, 1622
W.14	Unterfeld	270, 1586

Hecken, Feld- und Ufergehölze

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
H.01	Sole	366
H.02	Heuweg.....	370
H.03	Tändliacher.....	1341, 1651, 1652
H.05	Tändliacher.....	290
H.06	Grabe.....	371
H.07	Grabe.....	1687
H.08	Grabe.....	308, 291
H.10	Untere Bode.....	283
H.12	Unterfeld	279
H.13	Unterfeld	270
H.14	Unterfeld	273
H.15	Unterfeld	270, 1586
H.18	Rütihalde.....	599, 600
H.19	Rütihalde.....	599
H.20	Rebmatt	569
H.21	Chänebüel	635, 636, 640
H.22	Chänebüel	640
H.24	Auenacher	802, 803
H.25	Wüen	737

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Fortsetzung)

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
H.29	Löw	855
H.30	Eichhalde	819, 822
H.31	Mülital	1527
H.32	Berg	868, 871
H.34	Berggass / Chlthebründli	1641
H.37	Schmidberg.....	1654
H.38	Schmidberg.....	922, 976
H.39	Au / Grossmatt.....	1642
H.41	Summerau	1569

Einzelbäume, Baumreihen

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
B.02	Nussbaum.....	Heuweg	401
B.03	Linde	Sole	1574
B.05	Feldahorn, Linde, Hagebuche....	Burlen	320
B.06	Spitzahorn.....	Tändliacher	295
B.07	Spitzahorn.....	Tändliacher	295
B.08	Feldahorn, Rosskastanie	Galgenacher	441
B.10	Spitzahorn.....	Unterfeld	280
B.11	Linde	Innerdorf	119
B.13	Linde	Chessel.....	1592, 1593
B.14	Linde	Innerdorf	165
B.16	Nussbaum, Eiche.....	Grien.....	515
B.17	Nussbaum.....	Schmelzi	516
B.18	Linde	Rai	487
B.19	Feldahorn.....	Rai	486, 487
B.21	Pappel	Rai	95
B.22	Linde	Rai	95
B.25	Linde	Schuelmatt.....	553, 566
B.26	Linde	Schmelzi	533
B.28	Nussbaum, Apfelbaum	Rebmatt	569
B.30	Platane	Schloss / Chilematt	702
B.31	Linde	Schloss / Chilematt	702
B.32	Nussbaum.....	Schloss / Chilematt	712
B.34	Eiche.....	Stubegrueb / Mülital	815
B.35	Nussbaum.....	Berggass	882
B.38	Linde	Schmidberg	976
B.39	Feldahorn, Eiche.....	Schmidberg	1654
B.41	Nussbaum.....	Usserdorf (Eien).....	527