Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom	26. August 2024
Mitwirkung vom	18. September 2023 bis 2. November 2023
Öffentliche Auflage vom	31. Oktober 2024 bis 29. November 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2025

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....
Andreas Wanzenried	Franziska Lee

Genehmigungsvermerk:

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer	078.001.002
Status	**Genehmigung**
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Fabian Meisser, MSc Raumentwicklung ETHZ
Verfassungsdatum	31.07.2025 Kontrolle .....
Dateiname	bno_Koblenz_G.docx

Copyright © KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 GELTUNGSBEREICH 1
§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile 1
§ 2 Übergeordnetes Recht 1

2 RAUMPLANUNG 2
§ 3 Planungsgrundsätze 2
§ 4 Sondernutzungsplanung 3
§ 5 Entwicklungsgebiet Bahnhof 3
§ 6 Weitere Planungsinstrumente 4

3 ZONENVORSCHRIFTEN 5

3.1 Bauzonen 5
§ 7 Zonenübersicht 5
§ 8 Dorfkernzone (D1) 6
§ 9 Dorfzone (D2) 7
§ 10 Wohnzonen W2 / W3 7
§ 11 Wohn- und Gewerbezone WG3 7
§ 12 Gewerbezone G 8
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 8
§ 14 Grünzone GR 8
§ 15 Spezialzone Buckhalde SB 9
§ 16 Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge SDSF 9
§ 17 Spezialzone Hochspannungsleitung SH 9

3.2 Landwirtschaftszonen 10
§ 18 Landwirtschaftszone 10
§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone 10

3.3 Schutzzonen 10
§ 20 Naturschutzzonen Kulturland 10

3.4 Überlagerte Schutzzonen 12
§ 21 Landschaftsschutzzone 12
§ 22 Naturschutzzone Wald 12
§ 23 Gewässerraumzone 13
§ 24 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässer 13

3.5 Schutzobjekte 13
§ 25 Naturobjekte 13
§ 26 Gebäude mit Substanzschutz 14
§ 27 Kulturobjekte 15

3.6 Gefahrenzonen 15
§ 28 Hochwassergefahrenzonen 15
§ 29 Freihaltezone Hochwasser 16

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN 17

4.1 Nutzungsdichte 17
§ 30 Ausnützungsziffer (AZ) 17

4.2 Arealüberbauung 17
§ 31 Arealüberbauung 17

4.3 Abstände 18
§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen 18
§ 33 Innerhalb der Bauzonen 18
§ 34 Gegenüber dem Kulturland 18

5 BAUVORSCHRIFTEN 19

5.1 Innere Siedlungsentwicklung 19
§ 35 Innere Siedlungsentwicklung 19

5.2 Technische Bauvorschriften 19
§ 36 Allgemeine Anforderungen 19

§ 37 Energieeffizienz 20

5.3 Wohnhygiene 20
§ 38 Ausrichtung der Wohnungen 20
§ 39 Gartenterrassen / Balkone 20
§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 20

5.4 Ausstattung 20
§ 41 Kinderwagen / Mobilitätshilfen 20
§ 42 Spiel- und Aufenthaltsflächen 21
§ 43 Entsorgung 21
§ 44 Parkierung 21
§ 45 Öffentlich zugänglicher Raum 21

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN 22

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz 22
§ 46 Ortsbildschutz 22
§ 47 Dachgestaltung 23
§ 48 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung 23
§ 49 Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet 23
§ 50 Hochstammobstbestände 24
§ 51 Gestaltung der Siedlungsränder 24
§ 52 Beschädigte oder zerstörte Bauten 24

6.2 Umweltschutz 24
§ 53 Einwirkungen 24
§ 54 Materialablagerungen 25

7 VOLLZUG UND VERFAHREN 25
§ 55 Zuständigkeit 25
§ 56 Fachkommission 25
§ 57 Gebühren 25
§ 58 Vollzugsrichtlinien 26

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG 26
§ 59 Übergangsbestimmung 26
§ 60 Inkrafttreten 26
§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts 26

ANHANG 27

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt) 27

Gebäude mit Substanzschutz 27

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile

Geltungsbereich / Bestandteile

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

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

[3] Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

[4] Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO.

[5] Zur Orientierung dient der «Übersichtsplan Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und Störfallvorsorge» im Massstab 1:5'000. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

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

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

[1] Die Entwicklung der Siedlung hat folgende Punkte in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten und zu fördern:

- qualitätsvolle Quartierstrukturen, besonders im Ortskern;
- die Aufwertung von Aussenräumen;
- klimaangepasste Siedlungsentwicklung;
- die Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

[2] Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

[3] Die Strassen- und Freiräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht (z.B. kinder- und altersgerecht) und vielfältig nutzbar zu gestalten.

[4] In zentrumsnahen Bereichen soll generationenübergreifendes Wohnen angestrebt werden.

[5] Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

[6] An Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist eine dichte Bauweise anzustreben.

[7] Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

[1] Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

[2] Für den Gestaltungsplan Rütene gelten folgende Ziele und Kriterien:

a) Entwicklung eines qualitätsvollen Wohngebiets mit besonders guter Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
b) Sorgfältige Gestaltung des Übergangs zum Kulturland unter optimaler Abstimmung von Architektur und Aussenraumgestaltung
c) Rationelle und gut eingepasste Erschliessung
d) Einwohnerdichte von mindestens 70 E/ha
e) Der Gestaltungsplan ist gestützt auf ein Richtprojekt zu erarbeiten.

[3] Für den Gestaltungsplan Landstrasse gelten folgende Ziele und Kriterien:

a) Entwicklung eines qualitätsvollen Kerngebiets mit besonders guter Einpassung in das historische Ortsbild
b) Schaffung von Wohnraum für verschiedene Generationen
c) Sorgfältig gestalteter und für alle Generationen gut nutzbarer Aussenraum
d) Rationelle und gut eingepasste Erschliessung
e) Der Gestaltungsplan ist gestützt auf ein Richtprojekt zu erarbeiten.

[4] Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 5 Entwicklungsgebiet Bahnhof

Entwicklungsgebiet Bahnhof

[1] Das Gebiet des Bahnhofs Koblenz mit anstossendem Baugebiet soll langfristig zu einem attraktiven, lebendigen Zentrum für Wohnen und Arbeiten an optimal erschlossener Lage entwickelt werden. Für die strategische Lenkung der Entwicklung des im Bauzonenplan definierten Gebiets ist ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten, welcher durch den Gemeinderat zu initiieren ist.

[2] Der Entwicklungsrichtplan soll langfristige Entwicklungsperspektiven und die gewünschte Entwicklungsrichtung aufzeigen. Dabei ist eine dichte Bauweise bei dennoch hoher Wohn- und Freiraumqualität anzustreben. Die bestehende Lärmbelastung ist gebührend zu berücksichtigen.

[3] Bis zum Beschluss des Entwicklungsrichtplans durch den Gemeinderat gelten die regulären Zonenvorschriften.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

[1] Weitere Planungsinstrumente (Leitbilder, Konzepte, Masterpläne, Inventare, Richtpläne und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7 Zonenübersicht

Zonenübersicht

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	*Abkürzung*	*Farbe*	*Vollgeschosse max.*	*Ausnützungsziffer*	*Talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe max. [m]*	*Gesamthöhe max. [m]*	*kleiner Grenzabstand mind. [m]*	*grosser Grenzabstand mind. [m]*	*Grünflächenziffer mind.*	*Empfindlichkeitsstufe*	*Zonenvorschriften*
Dorfkernzone	D1	hellbraun	2-3	○	○	(15)	○		(0.15)	III	§ 8
Dorfzone	D2	dunkelbraun	2-3	○	○	(15)	○		(0.15)	III	§ 9
Wohnzone 2	W2	gelb	2	0.45 [0.5]	7.5	11	4	8	0.2	II	§ 10
Wohnzone 3	W3	rot	3	0.60	10.5	14	5	10	0.2	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot-violett schraffiert	3	0.70	10.5	14	5*		0.2	III	§ 11
Gewerbezone	G	violett	○	○	○	16	○	○	0.15	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	○	○	○	○	○	○	○	II	§ 13
Grünzone	GR	grün	-	-	-	-	-	-	-		§ 14
Spezialzone Buckhalde	SB	blau-grün schraffiert	○	○	○	(11)	○	○	0.2	II	§ 15
Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge	SDSF	blau-braun schraffiert	○	○	○	(11)	○	○	(0.15)	III	§ 16

[2] Die mit ○ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat auf Antrag der Fachkommission unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

[3] Bei Hanglage darf die maximale, talseitig traufseitig gemessene Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

[4] In der Ebene gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss an denjenigen Seiten, an welcher das Attika gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist, die Fassadenhöhe. Für fassadenbündige Seiten gilt die Gesamthöhe.

[5] Für reine Wohnbauten ohne Gewerbe sind bei den mit * bezeichneten Massen die entsprechenden Masse der Wohnzone W3 massgebend.

[6] Die mit (…) bezeichneten Masse gelten als Richtwerte.

[7] Die mit […] bezeichneten Masse gelten gemäss § 35 dieser BNO.

§ 8 Dorfkernzone (D1)

Dorfkernzone (D1)

[1] Die Dorfkernzone dient der Pflege und Erhaltung der historischen, durch Altbauten geprägten Ortsteile, mit ihren charakteristischen Strassen und Freiräumen.

[2] Sie ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m^2 Verkaufsfläche bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Öffentliche Tankstellen und deren Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht erlaubt.

[3] Bestehende Bauten sollen mit ihrer charakteristischen Umgebung gepflegt werden und sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann einen Abbruch bewilligen, wenn ein Gebäude für das Ortsbild nicht von Bedeutung ist oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

[4] Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, soweit dadurch eine für das Ortsbild gute Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Neu- und Ersatzbauten bewilligen.

[5] In der Regel gilt für Gebäude eine zweigeschossige Bauweise. Bei der Festlegung der Baumasse und Gestaltungsvorgaben orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Bebauung und Umgebung sowie an den Kriterien von § 15e Abs. 1 BauV. Er kann eine geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten.

[6] Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Satteldächer mit mindestens 35° Dachneigung sind die Regel. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen erlaubt. Gauben und einzelne Dachflächenfenster bis 0.8 m^2 sind zulässig. Sie dürfen ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

[7] Anlagen zur Energiegewinnung im Dachbereich sind gut einzupassen und als ruhige, zusammenhängende Flächen anzuordnen. Soweit technisch und mit einem verhältnismässigen Aufwand möglich, sind in die Dachhaut integrierte Anlagen vorzusehen. Aufdachanlagen sind zulässig, wenn sie sich gut verträglich ins Ortsbild einfügen.

[8] Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen und mit zwei Fensterflügeln auszubilden.

[9] Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, standortheimische Bäume und Baumgruppen sind wesentliche Gestaltungselemente.

[10] Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind sorgfältig einzufügen, offene Rampen sind nicht gestattet. Bei der Umnutzung einer bestehenden Baute zu einer Garage kann auf den Vorplatz verzichtet werden, wenn genügende Sichtverhältnisse vorliegen.

[11] Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV sind bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen zudem die Erneuerung von Fassaden, Dächern, Türen, Fenstern und Fensterläden.

[12] Die Gemeinde fördert die Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Erstberatung der Eigentümer durch Fachleute. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung wird empfohlen, Bauvorhaben schon vor der Projektierung anzumelden. Die Beurteilung erfolgt durch die Fachkommission (§ 56 BNO).

§ 9 Dorfzone (D2)

Dorfzone (D2)

[1] Die Dorfzone dient der Entwicklung eines Ortsteils mit dichter dörflicher Nutzung und Bebauung.

[2] Es gilt eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise für Gebäude. Bauvorhaben für Einfamilienhäuser oder reine Lagerflächen, sind nicht zulässig.

[3] Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone (D1).

§ 10 Wohnzonen W2 / W3

Wohnzonen W2 / W3

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

[2] Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser bis maximal 32 m Gebäudelänge bestimmt.

[3] Innerhalb des mit «Einschränkung Wohnzone W2» bezeichneten / schraffierten Bereichs sind keine empfindlichen Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV zulässig.

[4] Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 11 Wohn- und Gewerbezone WG3

Wohn- und Gewerbezone WG3

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

[2] Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m^2 Verkaufsfläche bestimmt.

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

§ 12 Gewerbezone G

Gewerbezone G

[1] Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

[2] Nicht zugelassen sind

a) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 500 m^2 und gesamthaft pro Standort mehr als 3'000 m^2 Verkaufsfläche;
b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.), ausser Elektro-Ladestationen;
d) reine Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
e) Bauten und Anlagen zur ausschliesslichen Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial; die Zulässigkeit von Materialablagerungen ist im § 54 BNO geregelt.

[3] In der Gewerbezone Tüftel-Wingert sind Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen nicht zulässig. Als Richtwert gilt für die Gewerbezone Tüftel-Wingert gesamthaft, dass im Durchschnitt nicht mehr als 20 Lastwagenfahrten pro Werktag (ca. 6.5 Fahrten pro Werktag und Hektare Grundstücksfläche) zulässig sind. Verkauf ist einzig für Waren der betriebseigenen Produktion zulässig.

[4] Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

[5] Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, sodass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen kann neben der Baumpflanzpflicht gemäss § 49 zusätzlich eine Bepflanzung vorgeschrieben werden. Die Bepflanzung ist überwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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

[2] Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 14 Grünzone GR

Grünzone GR

[1] Die Grünzone (GR) dient der Sicherung einer begrünten und teilweise bestockten Fläche im besiedelten Gebiet.

[2] Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

[3] In der Grünzone können Wege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, usw.) sowie einzelne Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

§ 15 Spezialzone Buckhalde SB

Spezialzone Buckhalde SB

[1] Die Spezialzone Buckhalde dient der Erhaltung des Parkgeländes mit seinen Freiflächen und dem alten Baumbestand. Bauten und Anlagen sind für therapeutische Zwecke bestimmt.

[2] Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 16 Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge SDSF

Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge SDSF

[1] Die Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge SDSF dient dem Schutz und der Erhaltung der historischen Depotanlage sowie der Sammlung von Schienenfahrzeugen.

[2] In dieser Zone sind Bauten und Anlagen nur zugelassen, wenn sie dem Zonenzweck dienen; hierzu gehören u.a. Abstellgeleise und Depotanlagen für historisches Rollmaterial.

§ 17 Spezialzone Hochspannungsleitung SH

Spezialzone Hochspannungsleitung SH

[1] Die Spezialzone Hochspannungsleitung wirkt als überlagerte Zone.

[2] In dieser Zone dürfen ausser für den Betrieb von Hochspannungsfreileitungen und unterirdischen Kabelleitungen keine Bauten und Anlagen erstellt sowie keine Gehölze (Sträucher und Bäume) gepflanzt werden. Ausnahmebewilligungen benötigen die Zustimmung des Werkbetreibers.

[3] Langfristig soll die Zone durch Umlegung der elektrischen Leitungen bebaubar und als Siedlungsgebiet nutzbar gemacht werden. Die von der Spezialzone Hochspannungsleitung überlagerte anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) darf für die Berechnung von Nutzungsziffern, ausser in der Wohnzone W3, nicht vorgängig konsumiert werden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

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

§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der Landwirtschaftszone

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

[2] Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 20 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen Kulturland

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

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

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

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

[5] Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
b) für die Überwachung
c) für wissenschaftliche Untersuchungen
d) für geführte Exkursionen
e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

[6] Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen auf dem Eisenbahnareal sowie Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

[7] Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturlandplan	*Schutzziel*	*Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen*
Magerwiese	violette	Artenreiche Heuwiese	Keine Düngung, kein Mulchen Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich
Fromentalwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	Düngung: nur Mist oder Kompost Pflanzenschutzmittel: höchstens Einzelstockbehandlung Nutzung: Schnittnutzung, mindestens 1x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich; kein Mulchen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 21 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

[2] Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

[3] Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Felddunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[4] Im Gebiet «Laufen» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barrieren bilden.

§ 22 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone Wald

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

[2] Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

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

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

	Darstellung im Kulturlandplan	*Schutzziele*	*Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen*
Eichenwaldreservat	dunkelbrauner Punktraster	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Verjüngung Bestand mit Eichen
Naturwaldgemässe Bestockung	dunkelgrüne, dünne, senkrechte Schraffur	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Altholzinsel	braune Schrägschraffur	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

§ 23 Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

[1] Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzung überlagert.

[2] Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

[3] In der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die Ufervegetation ist geschützt. Davon ausgenommen ist die Gewässerraumzone von eingedolten Gewässern.

[4] Die Gewässerraumzonenbreiten richten sich nach den Angaben im Kulturland- bzw. Bauzonenplan.

§ 24 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässer

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässer

[1] Bei allen offenen Fliessgewässern ausserhalb Baugebiet mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m; dieser wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.

3.5 Schutzobjekte

§ 25 Naturobjekte

Naturobjekte

[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

[2] Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

	Darstellung im Plan	*Schutzziele*	*Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen*
Einzelbaum	hellgrüner Punkt	Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement	Pflege auf lange Lebensdauer Bei natürlichem Abgang ersetzen Keine Beseitigung ohne gleichwertigen Ersatz an gleichwertigem Standort
Hecken, Feld- und Ufergehölz	hellgrüne Linie	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Keine Düngung Keine Beweidung Keine Pflanzenschutzmittel Pflege: periodisch während Vegetationsruhe; abschnittsweise und maximal 1/3 der Fläche; Struktur und Artenzahl erhalten oder verbessern Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen - gilt nicht im Baugebiet); Schnittgut abführen; kein Mulchen Innerhalb der Bauzonen ist ein gleichwertiger Ersatz an gleichwertigem Standort unter Zustimmung des Gemeinderates möglich. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen für die geschützten Hecken auf dem Eisenbahnareal.
Weiher, Tümpel	blauer Punkt	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein- und Vernetzungselement Artenreichtum	Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel Keine Beweidung, kein Betreten Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Krautsaum: Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 6 m Breite (Pufferstreifen); Schnitt ausserhalb der Laichaktivität und dem Austritt der Amphibien aus dem Gewässer; Schnittgut abführen; kein Mulchen Weiher im Wald: Durch Pflegeeingriffe ausreichende Belichtung der Wasserflächen sicherstellen
Nagelfluhaufschluss	oranger Punkt	Erhaltung Eiszeitrelikt	Keine Beseitigung / Beschädigung Überdeckung / Überwachsen verhindern
Aussichtspunkt	roter Pfeil	Aussicht freihalten	Keine aussichtsbehindernden Neubauten oder -pflanzungen / Zuwachsen verhindern

§ 26 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz (siehe Anhang)

[1] Die im Bauzonenplan violette markierten Gebäude / Gebäudeteile sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihren wertvollen historischen Bestandteilen geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

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

[3] Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 27 Kulturobjekte

Kulturobjekte

[1] Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt, sind fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Pflege, Erhaltung und Restaurierung der geschützten Objekte leisten.

[2] Folgende Kulturobjekte sind Bestandteil des kantonalen Bauinventars und werden dort beschrieben:

Bezeichnung im Plan	*Beschreibung, Ortsbezeichnung*	*Objekt - Nr. im Bauinventar*
K1	Eisenbahnbrücke Koblenz - Waldshut, 1859	KOB904
K2	Eisenbahnbrücke Koblenz - Felsenau, 1892	KOB905
K3	Strassenbrücke Koblenz - Waldshut, 1931 - 1932	KOB906
K4	Strassenbrücke Koblenz - Felsenau, 1935 - 1936	KOB907
K5	Wegkreuz, Lengg, 1934	KOB910A
K6	Wegkreuz, Landstrasse bei Rest. «Blume», 1935	KOB910B
K7	Brunnen, Landstrasse / Achenbergstrasse, 1937	KOB911A
K8	Sodbrunnen, Landstrasse bei Rest. «Blume»	KOB911B
K9	Eisenbahntunnel, Frittel, zwischen Bahnhof Koblenz und Rheinbrücke, 1859	KOB912
K10	Bunker «Koblenzer Tunnel», über dem Nordportal des Eisenbahntunnels, 1937	KOB913

3.6 Gefahrenzonen

§ 28 Hochwassergefahrenzonen

Hochwasser-gefahrenzonen

[1] Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

Hochwassergefahren-zone HWZ 1

[2] In der Hochwassergefahrenzone Stufe 1 (HWZ 1) ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind 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 grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Hochwassergefahrenzone HWZ 2

[3] In der Hochwassergefahrenzone Stufe 2 (HWZ 2) sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Hochwassergefahrenzone HWZ 3

[4] In der Hochwassergefahrenzone Stufe 3 (HWZ 3) sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

[5] Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.

[6] Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

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

§ 29 Freihaltezone Hochwasser

Freihaltezone Hochwasser

[1] Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

[2] Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

[3] Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[4] Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

[5] Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Nutzungsdichte

§ 30 Ausnützungsziffer (AZ)

Ausnützungsziffer (AZ)

[1] Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

[2] Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche gewährt. Es gilt ein maximaler Nutzungsbonus von 10% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF).

4.2 Arealüberbauung

§ 31 Arealüberbauung

Arealüberbauung

[1] Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'500 m² (W2) respektive 4'000 m² (W3, WG3) aufweist.

[2] Bei Arealüberbauungen ist kein zusätzliches Geschoss zulässig.

[3] Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erstellen.

4.3 Abstände

§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und Privatstrassen

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

a) 60 cm für Parkfelder, Einfriedungen, Stützmauern bis 1.0 m Höhe und Böschungen
b) 4 m für Erdsonden

[2] Die Strassenabstände gemäss Abs. 1 lit. a werden aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und / oder Radwege liegen.

§ 33 Innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen

[1] Stützmauern dürfen innerhalb der Bauzonen bis zu einer Höhe von 1.0 m an die Parzellengrenze gestellt werden. Höhere, ausnahmsweise ungestaffelte Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzuversetzen.

Folgende Absturzsicherungen werden bei der Messweise von Stützmauern nicht angerechnet:

a) Offenes Schutzgeländer bis zu einer Höhe von 1.20 m;
b) Einfriedungen, bestehend aus Pflanzen und Sträuchern, bis zu einer Höhe von 1.80 m;
c) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m und einem Abstand von mindestens 60 cm ab Vorderkante Stützmauer.

[2] Einfriedungen dürfen innerhalb Baugebiet bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenze gestellt werden. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

§ 34 Gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland

[1] Gegenüber dem Kulturland (Bauzonenrand) gelten folgende Abstände:

a) 2 m für Gebäude, soweit die Erstellung der Bauten zu keiner Beeinträchtigung des Kulturlands führt;
b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m;
c) 60 cm für Böschungen.

[2] Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten.

[3] Sind Stützmauern unvermeidbar, gilt ein Abstand von 60 cm gegenüber dem Bauzonenrand für Stützmauern bis 1.0 m Höhe (ausnahmsweise ungestaffelte Stützmauern über 1.0 m Höhe sind um das Mehrmass ihrer Höhe zurückzuversetzen).

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Innere Siedlungsentwicklung

§ 35 Innere Siedlungsentwicklung

Innere Siedlungsentwicklung

[1] Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 46 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

[2] Bei Neu-, Um- oder Anbauten ist anzustreben, dass Wohngebäude mindestens zwei Wohnungen aufweisen. Wird in der Zone W2 bei Neu-, Um- oder Anbauten weniger als 300 m^2 anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit benötigt, gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5. Bei der Berechnung wird die betroffene Grundstücksfläche durch die Anzahl aller selbständigen Wohneinheiten (auch bestehende) geteilt. Bei umstrittener Ausdehnung der anrechenbaren Grundstücksflächen wird der massgebliche Perimeter durch den Gemeinderat festgelegt.

[3] Die Gebäude mit Nutzungsbonus gemäss Absatz 2 müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 56 BNO).

[4] Bei Wohngebäuden in Arealüberbauungen sind vorgenannte Vorschriften nicht anwendbar. Bei Wohngebäuden in Gestaltungsplänen dürfen vorgenannte Vorschriften nur angewandt werden, wenn im Gestaltungsplan für die betroffenen Gebäude keine Regelungen zu Baumassen (Höhen, AZ, Vollgeschosse) vorhanden sind.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 36 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 37 Energieeffizienz

Energieeffizienz

[1] Steht ein Wärmeverbund zur Verfügung, ist ein Anschluss anzustreben. Die Gemeinde fördert Energieeffizienz mit dem Energiefonds und erlässt ein entsprechendes Reglement.

[2] Der Gemeinderat kann die Erstellung von einzelnen Wärmeerzeugungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

5.3 Wohnhygiene

§ 38 Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

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

§ 39 Gartenterrassen / Balkone

Gartenterrasse / Balkone

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

[2] Für die Höhe und Gestaltung von Absturzsicherungen (Geländer, Brüstungen u.ä. gilt die SIA Norm 358 (Jahr: 2010).

§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.4 Ausstattung

§ 41 Kinderwagen / Mobilitätshilfen

Kinderwagen / Mobilitätshilfen

[1] In jedem Mehrfamilienhaus sind zusätzlich zu § 36a Abs. 2 BauV genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte (Kindervelos), Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

§ 42 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsflächen

[1] Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Der Gemeinderat kann bei Bauten in der Dorfkernzone Ausnahmen bewilligen.

[2] Spiel- und Aufenthaltsflächen sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut erreichbaren Stellen zu erstellen. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Bedürfnisse von Kindern zu beachten. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

[3] Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Bereich angrenzend an die Aussenspielflächen zu schaffen und für Freizeitbeschäftigungen freizuhalten.

§ 43 Entsorgung

Entsorgung

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

§ 44 Parkierung

Parkierung

[1] Parkfelder sind in der Regel zusammenzufassen. Oberirdische Parkplätze sind mittels standortgerechter Bepflanzung zu begrünen

[2] Ab 10 Abstellplätzen kann der Gemeinderat, soweit verhältnismässig, verlangen, dass bis zu zwei Drittel der Parkfelder unterirdisch angeordnet werden.

[3] Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder richtet sich nach § 43 BauV. Darüber hinaus sind Parkfelder nur bei begründetem Bedarf zulässig. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann die Anzahl Parkfelder gegenüber § 43 BauV weiter und auch für Wohnnutzungen reduziert werden.

§ 45 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

[1] Öffentlich zugängliche oder gemeinschaftlich genutzte Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passerellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

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

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

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

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

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

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 46 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

[1] Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild wird nach den Kriterien gemäss § 15e BauV beurteilt.

[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

§ 47 Dachgestaltung

Dachgestaltung

[1] Die Dachgestaltung bedarf besonderer Sorgfalt; insbesondere ist auf eine gute Einordnung ins Quartierbild zu achten.

[2] Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 48 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

[1] Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

[2] Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten, bei einer Höhe über 1.0 m in der Höhe zu staffeln (Rückversatz um mind. 60 cm) und in der Regel zu bepflanzen . Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

[3] Wege, Plätze und dergleichen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

[4] Die Umgebung von Bauten ist mit mehrheitlich standortheimischen Gehölzen und Sträuchern angemessen zu durchgrünen.

[5] Reine Steingärten dürfen pro Parzelle maximal 1% der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF), höchstens aber 10 m^2 umfassen. Davon ausgenommen sind Kieswege, Sickerbänder entlang der Fassaden sowie ökologisch hochwertig gestaltete Trockenstandorte oder andere Ruderalflächen.

[6] Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 49 Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet

Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet

[1] Pro 400 m^2 anrechenbarer Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzpflicht entsteht mit Bebauung der Parzelle, bei bereits bebauten Parzellen mit dem nächsten Baugesuch, welches ein Gebäude (ausgenommen Kleinbauten) betrifft. Kann die Pflicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht erfüllt werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

[2] Die Höhe der Ersatzabgabe ist im Gebührenreglement zur BNO zu definieren. Die Ersatzabgabe ist für die Baumpflanzung an anderen Orten oder anderen Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet zu verwenden.

§ 50 Hochstammobstbestände

Hochstamm-obstbestände

[1] Hochstämmige Obstbäume bilden eine Bereicherung der Landschaft. Der Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bestände sind nach Möglichkeit zu ersetzen.

§ 51 Gestaltung der Siedlungsränder

Gestaltung der Siedlungsränder

[1] Die Aussenräume am Siedlungsaussenrand sollen durchgrünt gestaltet werden, um fliessende Übergänge zwischen der Siedlung und dem Kulturland respektive dem Naturraum zu schaffen.

[2] Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgerechte, möglichst einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

[3] Einer guten Einpassung der Gebäude gemäss § 46 BNO wird am Siedlungsrand besonderes Gewicht beigemessen.

[4] Auf Stützmauern ist möglichst zu verzichten. Wo sie notwendig sind, ist ihr Ausmass zu beschränken; ab einer Länge von 10 m sind sie zu gliedern und zu begrünen.

§ 52 Beschädigte oder zerstörte Bauten

Beschädigte oder zerstörte Bauten

[1] Durch Vernachlässigung nicht mehr nutzbare sowie durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten müssen in der Regel innert einem Jahr ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden; andernfalls kann der Gemeinderat, soweit verhältnismässig, eine Abbruchverfügung erteilen.

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

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

6.2 Umweltschutz

§ 53 Einwirkungen

Einwirkungen

[1] Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

[2] Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

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

§ 54 Materialablagerungen

Materialablagerungen

[1] Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Gewerbezone G bewilligt werden, sofern das Quartierbild nicht beeinträchtigt wird.

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

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 55 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

[2] Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben an die Bauverwaltung delegieren. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat.

[3] Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 56 Fachkommission

Fachkommission

[1] Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben und Sondernutzungsplänen setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein. Ortsbaulich wichtige Bauvorhaben in den Zonen D1, D2, W3, WG3 sind zwingend durch die Fachkommission zu prüfen. Die Bewilligungsbehörde hat Entscheide, welche von der Empfehlung der Fachkommission abweichen, stichhaltig zu begründen.

[2] Der Ressortvorsteher im Gemeinderat, der Bauverwalter und der Ortsbildbeauftragte sind ständige Mitglieder der Kommission. Bei Bedarf werden durch den Gemeinderat weitere Fachleute beigezogen.

[3] Die Fachkommission überwacht regelmässig den Stand der inneren Siedlungsentwicklung hinsichtlich der gesetzten Ziele und der übergeordneten Vorgaben (u.a. Mindestdichten gemäss kantonaler Richtplanung). Die Erkenntnisse sowie allfällige Anträge werden mindestens alle 5 Jahre in einem Bericht zuhanden des Gemeinderats zusammengefasst.

§ 57 Gebühren

Gebühren

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

§ 58 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

[1] Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz des Ortskerns sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 59 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

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

§ 60 Inkrafttreten

Inkrafttreten

[1] Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

[2] Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen Rechts

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

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 13. Juni 1997 inkl. allen Änderungen
- Bau- und Nutzungsordnung vom 13. Juni 1997 inkl. allen Änderungen

ANHANG

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr.	*Objekt*	*Strasse / Nr.*	*Vers.-Nr.*	*Parz.-Nr.*	*Nr. im Bauinventar*
D1	Römerwarte	Laufen	-	4	KOB 001
D2	Verenastatue	Vorhalle neue Kirche	293	645	KOB 002
D3	Schloss (16. Jh.)	Hinterdorfstrasse 21	81	910	KOB 003
D4	Depotanlage (ab 1859)	Bahnhofstrasse	113 / 114	1417	KOB 004

Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Substanzschutz

Nr.	*Objekt*	*Strasse / Nr.*	*Vers.-Nr.*	*Parz.-Nr.*	*Nr. im Bauinventar*
Dorfkernzone (D1)					
S1	Gasthaus «Zum Engel», um 1730 / 1740	Landstrasse 20	94	774	KOB 901
S2	Gasthof «Blume», 18. / 19. Jh.	Landstrasse 2	101	790	KOB 902
S3	Schwerihaus (Äusseres), spätes 18. Jh.	Hinterdorfstrasse 13	77	817	KOB 903
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					
S4	Kath. Pfarrkirche St. Verena, 1958 - 1959	Schulstrasse 5	293	645	KOB 909
Entwicklungsgebiet Bahnhof					
S5	Aufnahmegebäude, 1859	Bahnhof Koblenz	120	865	KOB 908A
S6	Güterschuppen, ca. 1876	Bahnhof Koblenz	123	865	KOB 908B