Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Genehmigung

Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 26. Juni 2023 bis 25. Juli 2023

Öffentliche Auflage vom 11. November 2024 bis 10. Dezember 2024

2. Öffentliche Auflage vom 11. August 2025 bis 9. September 2025.

Von der Gemeindeversammlung am 7. November 2025 beschlossen.

Änderung § 16 von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 2026 beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigungsvermerk:

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Inhaltsverzeichnis

1	**Geltungsbereich, übergeordnetes Recht**	**1**
§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Übergeordnetes Recht	1
2	**Raumplanung**	**1**
§ 3	Planungsgrundsätze	1
§ 4	Klimaschutz und Klimaadaption	2
§ 5	Gestaltungsplanpflicht	2
§ 6	Gestaltungsplangebiet «Isleren»	2
§ 7	Gestaltungsplangebiet «Untere Dorfstrasse»	3
§ 8	Gestaltungsplangebiet «BG Im Michel Obere Dorfstrasse»	4
§ 9	Gestaltungsplangebiet «Areal Bahnhof»	4
§ 10	Gestaltungsplangebiet «Mutschellen Bolleri Nord und Süd»	5
§ 11	Gestaltungsplangebiet «Dorfplatz»	5
§ 12	Gestaltungsplangebiet «Hofacker»	5
§ 13	Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse»	6
§ 14	Weitere Planungsinstrumente	6
§ 15	Planungsmehrwert	6
§ 16	Vertragliche Mehrwertabschöpfung	7
3	**Zonenvorschriften**	**8**
3.1	Bauzonen	8
§ 17	Bauzonen	8
§ 18	Zentrumszone Z	10
§ 19	Zone Areal Bahnhof	11
§ 20	Zone Zentrum Mutschellen	12
§ 21	Wohnzonen	14
§ 22	Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse	15
§ 23	Kernzone Friedlisberg KF	15
§ 24	Gewerbezonen generell	16
§ 25	Gewerbezone GA	17
§ 26	Gewerbezone GB	17
§ 27	Gewerbezone GC	17
§ 28	Spezialzone Erlenmatt SE	17
§ 29	Spezialzone Burkertsmatt SB	18
§ 30	Spezialzone Im Aemmet SA	18
§ 31	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	18
3.2	Landwirtschaftszone	18
§ 32	Landwirtschaftszone LW	18
§ 33	Bauten in der Landwirtschaftszone	18
3.3	Schutzzonen	19

§ 34 Naturschutzzone im Kulturland 19
§ 35 Naturschutzzone Wald 21
§ 36 Fliessgewässerzone 22

3.4 Überlagerte Schutzzonen 22
§ 37 Landschaftsschutzzone LS 22
§ 38 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone) 22
§ 39 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern 23
§ 40 Wildtierkorridor 23
§ 41 Hochstamm-Obstgärten 23

3.5 Schutzobjekte 24
§ 42 Naturobjekte 24
§ 43 Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz 25
§ 44 Kulturobjekte 26
§ 45 Wiederherstellungspflicht 26

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG 26
§ 46 Familiengartenzone 26

4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern 27

4.1 Nutzungsdichte 27
§ 47 Ausnützungsziffer 27
§ 48 Nutzungsboni 27
§ 49 Mindestausnutzung 27

4.2 Abstände 27
§ 50 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen 27
§ 51 Baulinien 28
§ 52 Abstand gegenüber dem Kulturland 28
§ 53 Grenz- und Gebäudeabstand 28

4.3 Höhen 28
§ 54 Gebäude am Hang 28

4.4 Besondere Bauformen 28
§ 55 Arealüberbauungen 28
§ 56 Hohe Häuser zulässig 28

5 Bauvorschriften 29

5.1 Technische Bauvorschriften 29
§ 57 Allgemeine Anforderungen 29
§ 58 Energieeffizienz 29

5.2 Wohnhygiene 29
§ 59 Ausrichtung der Wohnungen und Aussenflächen 29
§ 60 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 29

5.3 Ausstattung 30
§ 61 Spielgeräte, Kinderwagen 30

§ 62 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen 30
§ 63 Entsorgung 30
§ 64 Abstellplätze 30
§ 65 Mobilitätskonzept 31
§ 66 Parkfeldbewirtschaftung 31
§ 67 Parkleitsystem 31
§ 68 Gestaltung öffentlicher Raum 32

6 Schutzvorschriften 33

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz 33
§ 69 Allgemeine Anforderungen 33
§ 70 Dachgestaltung 33
§ 71 Umgebungsgestaltung 34
§ 72 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen 34
§ 73 Abgrabungen 34
§ 74 Siedlungsränder 35

6.2 Umweltschutz 35
§ 75 Einwirkungen 35
§ 76 Lichtemissionen 35
§ 77 Störfallvorsorge 35

7 Vollzug und Verfahren 36
§ 78 Zuständigkeit 36
§ 79 Gebühren 36

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen 36
§ 80 Übergangsbestimmung 36
§ 81 Aufhebung bisherigen Rechts 36
§ 82 Inkrafttreten 36

Anhangsverzeichnis

Anhang A

Terrassenhäuser gemäss § 21

Anhang B

Skizzen Böschungen gemäss § 72

Anhang C

Verzeichnis der Schutzobjekte

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

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

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

[3] Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

[1] Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verpflichtet sich in der Verantwortung für die kommenden Generationen einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung. In diesem Sinne strebt sie ein Gleichgewicht zwischen der Erhaltung natürlicher Ressourcen, günstigen Wirtschaftsbedingungen und einer hohen Lebensqualität an.

[2] Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- der Aufwertung von Aussenräumen und der klimaangepassten Freiraumgestaltung,
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen,
- der haushälterischen Bodennutzung.

[3] Überbauungen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

[4] Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

[5] Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

[7] Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten.

[8] Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

9 Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern; das sind in erster Linie die Zentrumsgebiete Rudolfstetten und Mutschellen sowie die Gebiete Hofacker und Isleren.

§ 4 Klimaschutz und Klimaadaption

[1] Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Versiegelung sowie Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.

§ 5 Gestaltungsplanpflicht

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

[2] Gestützt auf § 34 Abs. 1bis BauG kann die Gemeinde Beiträge im Umfang von max. 50 % an die anrechenbaren Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen. Anrechenbare Kosten umfassen sämtliche Planungskosten inkl. Fachgutachten (z. B. Verkehr, Lärm). Die Beiträge sind im Verhältnis zum Grundeigentum angemessen aufzuteilen.

[3] Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachkommission mit ausgewiesenen Experten einsetzen und/oder ein Fachgutachten verlangen.

§ 6 Gestaltungsplangebiet «Isleren»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Isleren sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142 oder 143 (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen. Das Programm ist zusammen mit der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zu erarbeiten. In der Jury muss mindestens eine Vertretung des Gemeinderates mit Stimmrecht vertreten sein. Der Gemeinderat kann anstelle eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens eine städtebauliche Variantenstudie verlangen, wenn die Anforderungen an die Qualität erfüllt sind. Mit dem Verfahren ist aufzuzeigen, wie im Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen gemäss § 21 BauG umgesetzt werden.
b) Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist ein städtebauliches Konzept umzusetzen, welches verträgliche Gesamthöhen sowie Zahl und Anordnung der Gebäude begründet.
c) Mit einer differenzierten Höhenstaffelung ist ein verträglicher Übergang von der Einfamilienhauszone E2 im Osten ansteigend bis zum Waldrand im Westen zu gewährleisten.
d) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich bei zunehmender Dichte von Osten nach Westen gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.

e) Das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.
f) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wobei deren Vernetzung insbesondere beim Übergang zum Wald zu sichern ist. Die Gestaltung und Nutzung des Waldabstandsbereichs ist aufzuzeigen.
g) Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen.
h) Die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr ist zu gewährleisten, vor allem eine Nord-Süd-Verbindung zur Sicherung der Schulwege.
i) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen. Die Erschliessung für den motorisierten und den Langsamverkehr sind zu sichern.
j) In Abhängigkeit von der Erfüllung der erhöhten Anforderungen ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bis maximal 1.13 über das gesamte Gestaltungsplangebiet zulässig, sofern das Gebiet gesamthaft als ein Gestaltungsplan realisiert wird.
k) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.
l) Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben der genannten qualitativen Zielsetzungen entspricht, setzt der Gemeinderat eine Fachkommission mit ausgewiesenen Experten ein. Die Fachkommission begleitet zudem das qualifizierte Konkurrenzverfahren gemäss lit. a).

§ 7 Gestaltungsplangebiet «Untere Dorfstrasse»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Untere Dorfstrasse sind die Leitlinien für eine qualitätsvolle Erneuerung und Weiterentwicklung des Quartiers festzulegen.

[2] Es besteht die Pflicht, ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. Studienauftrag, Testplanung oder Variantenstudien durch mindestens zwei voneinander unabhängige Architekturbüros) unter Federführung der Gemeinde durchzuführen, das als Grundlage für ein wegleitendes Überbauungs- und Freiraumkonzept dient. Umfasst eine Studie mehr als die Hälfte der Fläche der Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse, so ist das Überbauungs- und Freiraumkonzept in einem behördenverbindlichen Masterplan oder in einem kommunalen Entwicklungsrichtplan zu sichern. Bei Erstellung des Gestaltungsplans durch Private ist das Verfahren mit der Gemeinde abzustimmen.

[3] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Untere Dorfstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Aufwertung und Förderung architektonischer Qualität
b) Behebung ortsbaulicher Mängel bei Erhalt der ortsbaulichen und freiräumlichen Grundstrukturen
c) Gute Einordung in die bauliche Umgebung
d) Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiräume

e) Konzeptioneller Einbezug der Strassenräume in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Bewegungsräume, insbesondere des Strassenraums der Unteren Dorfstrasse
f) Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und halböffentlichen Frei- und Strassenräumen.
g) Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen.
h) Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein zusätzliches Geschoss gegenüber der Regelbauweise zugelassen werden, wenn das dem Überbauungskonzept entspricht und dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Darüber hinaus können ordnungsgemäss bewilligte Bestandesbauten, die die zulässige Gesamthöhe inkl. Gestaltungsplanbonus überschreiten, innerhalb des bewilligten Bauvolumens erneuert oder ersetzt werden, sofern dies dem Überbauungskonzept entspricht.
i) Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wobei die Mindestfläche 3‘000 m^2 zu betragen hat.

§ 8 Gestaltungsplangebiet «BG Im Michel Obere Dorfstrasse»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet BG Im Michel Obere Dorfstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben.
b) Gute Einordnung in die bauliche Umgebung und Einbezug des Landschaftsraumes des westlich der Siedlung gelegenen Islerenwaldes.
c) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.
d) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.
e) Es ist in Abhängigkeit von der Erfüllung der erhöhten Anforderungen maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig sowie eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bis maximal 1.25.

§ 9 Gestaltungsplangebiet «Areal Bahnhof»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Areal Bahnhof auf der Parzelle-Nr. 1313 sind die Zielvorgaben und Anforderungen gemäss § 19 Abs. 6 zu erfüllen.

[2] Für den übrigen Bereich des Gestaltungsplangebiets Areal Bahnhof sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohn- und Gewerbenutzungen anzustreben bei einer guten Einordung in die bauliche Umgebung.
b) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.
c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.

d) Die Zugänglichkeit des Gebiets und attraktive Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.
e) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.
f) Es ist eine Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof vorzusehen.
g) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

§ 10 Gestaltungsplangebiet «Mutschellen Bolleri Nord und Süd»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mutschellen Bolleri Nord und Süd sind die Zielvorgaben und Anforderungen gemäss § 20 Abs. 12 zu erfüllen.

§ 11 Gestaltungsplangebiet «Dorfplatz»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Dorfplatz sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Der Erhalt und die Aufwertung des Dorfplatzes mit dessen Funktionen sind aufzuzeigen.
b) Die ortsbauliche Eingliederung in die bestehende Zentrumsüberbauung ist sicherzustellen.
c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.
d) Die Zugänglichkeit des Gebiets und attraktive Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.
e) Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.
f) Der Freiraum ist durchlässig und attraktiv zu gestalten.

§ 12 Gestaltungsplangebiet «Hofacker»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Hofacker sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich gut in die bauliche Umgebung einordnet und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung trägt.
b) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.
c) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.
d) Mit der Umgebungsgestaltung sind ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum sowie eine naturnahe Siedlungsrandgestaltung zu gewährleisten.
e) Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen.
f) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.
g) Im Rahmen des Gestaltungsplans ist mit dem Richtprojekt die Einhaltung der Anforderungen von § 21 Abs. 9 BNO nachzuweisen.

h) Mit attraktiven Fusswegverbindungen sind die Zugänglichkeit des Gebietes und die Einbindung in das kommunale Fusswegnetz zu gewährleisten.
i) Die Hochwasserschutzmassnahmen des Hinterrütibächlis und des Islerewaldbächlis sind phasengerecht zu integrieren.
j) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

§ 13 Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse»

[1] Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Bellikerstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen:

a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohn- und Gewerbenutzungen anzustreben, die sich gut in die bauliche Umgebung einordnet.
b) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.
c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen.
d) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.
e) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen.
f) Mit attraktiven Fusswegverbindungen sind die Zugänglichkeit des Gebietes und die Einbindung in das kommunale Fusswegnetz zu gewährleisten.
g) Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen.
h) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

[2] Sofern die in Abs. 1 genannten Zielvorgaben und Anforderungen nachweislich mit einem Variantenstudium gemäss § 18 Abs. 3 erreicht werden, kann auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden. In diesem Fall entfällt der Anspruch auf die Gestaltungsplanboni gemäss § 8 Abs. 2 BauV.

§ 14 Weitere Planungsinstrumente

[1] Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

[2] Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

[3] Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

§ 15 Planungsmehrwert

[1] Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 20 %.

§ 16 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

[1] Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG anzustreben und entsprechende Vertragsverhandlungen zu führen, insbesondere bei:

a) projektbezogenen Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl), ausgenommen Bagatellfälle und quartierweise Aufzonungen im Rahmen von Gesamt- oder Teilrevisionen der allgemeinen Nutzungsplanung;
b) Umzonungen,
c) Festlegungen von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- oder anderen Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG,
d) Sondernutzungsplanungen (beispielsweise Gestaltungspläne).

[2] Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 17 Bauzonen

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

		Schrägdach		*Flachdach*								
Bauzonen	*Vollgeschosse*	*traufseitige Fassadenhöhe [m]*	*Gesamthöhe [m]*	*talseitige Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe bei zurückversetztem Attikageschoss [m]*	*Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe für Seitenfassade mit fassadenbündigem Attikageschoss [m]*	*Ausnutzung*	*Mindestausnutzung*	*Dachneigung [Grad]*	*Max. Gebäudelänge [m]*	*Max. Gebäudebreite [m]*	*Grenzabstand [m]*	*Empfindlichkeitsstufe*
Zentrumszone Z	4	14.00	17.50	14.00	16.50	0.90	0.60	-	-	-	5	III
Zone Areal Bahnhof	8	Mind. 18 / max. 25	Mind. 18 / max. 25	Mind. 18 / max. 25	Mind. 18 / max. 25	o	-	-	-	-	o	III
Zone Zentrum Mutschellen	8	27.00	-	27.00	-	1.20-1.55	-	-	-	-	o	III
Einfamilienhauszone E2	2	8.00	12.00	8.00	10.50	0.40	-	-	-	-	5	II
Mehrfamilienhauszone M3	3	11.00	16.00	11.00	14.50	0.70	0.47	-	-	-	6	II
Mehrfamilienhauszone M5	5	-	19.20	-	19.20	0.90	0.60	-	-	-	8	II
Kernzone Friedlisberg KF	2	7.40	12.80	-	-	0.50	-	35 - 45	25.00	12.50	5	III
Gewerbezone A GA	-	-	18.00	-	18.00	Grünflächenziffer= 0.2	-	-	-	-	5	III
Gewerbezone B GB	o	o	o	o	o	o	-	o	o	o	5	III
Gewerbezone C GC	o	o	o	o	o	o	-	o	o	o	o	III
Spezialzone Erlemnatt SC	1	-	6.00	-	6.00	o	-	o	o	o	o	II

Spezialzone Burkersmatt SB	2	-	12.00	-	12.00	o	-	o	o	o	o	II
Spezialzone Im Aemmet SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II
Zone für öff. Bauten + Anlagen OeBA	o	-	16.00	-	16.00	o	-	o	o	o	o	II

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

[3] In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

[5] Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 0.50 m; bei einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich diese um 1.00 m.

[6] Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss ist die talseitige Fassadenhöhe – auch in der Ebene - an jenen Fassaden einzuhalten, gegenüber denen das Attikageschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist. Wird auf die Realisierung eines Attikageschosses verzichtet, so kommt die Gesamthöhe zum Tragen. Ist das Attikageschoss fassadenbündig, gilt die Gesamthöhe.

§ 18 Zentrumszone Z

[1] Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung und Stärkung der beiden Ortszentren Rudolfstetten Dorf und Mutschellen in ihren kommunalen und regionalen Bedeutungen. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurationsbetriebe, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen, die diesbezüglich als stark störend eingestuft werden könnten. Restaurationsbetriebe und Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen sind auf den Parzellen Nrn. 890, 891 und 892 nicht zulässig.

[2] In den Zentrumszonen ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Gebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe gut in die bestehende Überbauung einzugliedern.

[3] Für Bauten ausserhalb der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht setzt der Gemeinderat eine Fachkommission zur Beurteilung aller Bauprojekte ein. Es gelten erhöhte Anforderungen an Qualität und Einordnung, wobei die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen ist. Der Gesuchsteller legt Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros für das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln. Sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden. Bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien weiterer Architekturbüros verlangen.

[4] Umbauten sowie Sanierungen im Bestand können ohne Variantenstudien bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.

[5] Im Ortszentrum Rudolfstetten Dorf sind die zugehörigen Aussenräume Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[6] Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen. Die Pflichtparkfelder sind unter Berücksichtigung von § 64 vorzugsweise unterirdisch erstellen.

[7] Von § 17 Abs. 1 abweichende Grenzabstände legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest.

§ 19 Zone Areal Bahnhof

[1] Die Zone Areal Bahnhof ist der Zentrumszone überlagert. Soweit nachstehend nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Zentrumszone.

[2] Die Zone Areal Bahnhof bezweckt den Bau von höheren Gebäuden im Bereich des Bahnhofareals. Insbesondere wird angestrebt:

Städtebau
- Städtebauliche Nutzungsintensivierung und Stärkung der Standortidentität als Orientierungspunkt (Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe) auf dem Bahnhofsareal im Zentrum der Gemeinde
- Setzung eines baulichen Akzents in Bahnhofsnähe in der Kernzone Dorf
- Keine räumliche Zäsur/Abriegelung des Bahnhofs vom umgebenden Siedlungsgebiet

Freiraum
- Grosszügiger, platzartiger und identitätsstiftender Aussenraum mit Öffentlichkeitscharakter und hoher Aufenthaltsqualität
- Durchlässige Freiraumgestaltung vom und zum Bahnhof sowie der Fussgängerunterführung

Verkehr
- Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Akteure des Verkehrs im städtebaulichen Konzept und der Umgebungs- und Freiraumgestaltung
- Erstellung einer Bushaltestelle auf dem Areal Bahnhof

[3] Zulässig sind die Nutzungen Wohnen, Geschäfte (Büro, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie öffentliche Nutzungen. Nutzungen mit ideellen Immissionen und insbesondere Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime und Tankstellen sind nicht zulässig. Im 1. Vollgeschoss (EG) sind grundsätzlich öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes vorzusehen.

[4] Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Verkaufsfläche pro Gebäude im Maximum 500 m^2.

[5] In der Zone Areal Bahnhof sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig. Die Fassaden- und Gesamthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Unter Einhaltung der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe kann für gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse (EG) die Geschosshöhe 4 m betragen. Die Ausnutzung, die Dachneigung sowie die maximalen Gebäudelängen und -breiten legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

[6] Für Bauten in der Zone Areal Bahnhof ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von der maximalen Geschosszahl sowie von der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe nicht abgewichen werden.
Als Grundlage des Gestaltungsplanes ist die Erarbeitung eines Richtprojekts allenfalls, nach Massgabe des Gemeinderats, mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder einer Testplanung, zwingend. Die Beurteilung des Gestaltungsplanes hat über das Areal hinauszureichen und die Entwicklung des gesamten Quartiers zu umfassen. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die höheren Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sind sowie zusammen mit dem Freiraum eine standortgerechte Nutzung gewährleistet wird. Er beinhaltet insbesondere:

- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Standortidentität
- die Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Architektur und den Freiraum gemäss Zielsetzungen in Abs. 2
- die Behandlung der städtebaulich verträglichen Gesamthöhe, Volumetrie und Einfügung m die Umgebung, welche besondere Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf
- Freiraumkonzept mit Nutzung und Gestaltung der Aussenräume und des angrenzenden Strassenraumes gemäss Zielvorgaben in Abs. 2
- ein Mobilitätskonzept (inkl. Erschliessung und Parkierung), welches eine nachhaltige Mobilität mit Fokus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat und diese mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements sicherstellt. Das Mobilitätskonzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen
- die Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof und den realisierten Nutzungen
- ein Modell zur Visualisierung der städtebaulichen Wirkung und der Volumenverteilung.

§ 20 Zone Zentrum Mutschellen

[1] Die Zone Zentrum Mutschellen ist der Zentrumszone überlagert. Soweit nachstehend nicht abweichend festgelegt, gelten die Vorschriften der Zentrumszone.

[2] Nicht zulässig sind Tankstellen und Tankstellenshops sowie Lager- und Logistikbetriebe.

[3] In den 1. Vollgeschossen entlang dem neuen Stadtplatz sind grundsätzlich publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Aussenraums und mit einer angemessenen Geschosshöhe vorzusehen. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.

[4] Für Verkaufsnutzungen beschränkt sich die zulässige Verkaufsfläche pro Gebäude auf maximal 800 m^2.

[5] Der Mindestwohnanteil beträgt 70 %. Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche. Der Mindestwohnanteil ist gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen einzuhalten. Ein Austausch im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen ist möglich. Es ist ein der Lage angemessenes, möglichst differenziertes Wohnangebot sicherzustellen.

[6] In dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Stadtplatz als städtebaulicher Akzent mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mindestgrösse von 1'000 m^2 zu erstellen. Die notwendigen Voraussetzungen sind mittels öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Verträgen zu schaffen. Diese haben spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung „Mutschellen - Bolleri" vorzuliegen.

[7] In der Zone Zentrum Mutschellen ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.2 zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig. Eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer (z. B. aufgrund von Arealüberbauung oder Ökobonus) ist ausgeschlossen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Bauten und Anlagen haben hohen Anforderungen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Fassadengestaltung und Materialisierung, Energieeffizienz, Aussen- und Freiraumgestaltung zu genügen.

[8] Wird ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.55 zulässig. Die Gemeinde ist bei der Festlegung dieses Verfahrens sowie bei dessen Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen. Die Mindestinhalte des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens sind:

- Gebäude (Proportionierung, Fassadengestaltung mit Materialisierung);
- Freiraum- und Umgebungsgestaltung, Platzierung von Kleinbauten;
- Stadtplatz (Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung);
- Übergangsbereich zwischen Gebäude und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der publikumsorientierten 1. Vollgeschosse (EG))

[9] Im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse ist im Rahmen der in Abs. 8 formulierten Situation ein höheres Haus mit maximal 8 Vollgeschossen und einer maximalen Fassadenhöhe von 27 m zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von dieser maximalen Geschosszahl und der maximalen Fassadenhöhe nicht abgewichen werden.

[10] Die abschliessende Beurteilung aller Bauprojekte hat im Rahmen des Baugesuchs durch eine kommunale Fachkommission (z. B. Baukommission) mit ausgewiesenen Experten und unter Berücksichtigung der in Abs. 7 formulierten hohen Anforderungen zu erfolgen. Die Fachkommission ist vom Gemeinderat einzusetzen.

[11] Für Bauten in der Zone Zentrum Mutschellen ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen.

[12] Es sind maximal zwei Teilgestaltungspläne zulässig, sofern diese die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:

- Abstimmung der Umsetzung des Stadtplatzes und der Gebäude;
- Schaffung der Voraussetzungen für eine zentrale unterirdische Sammelgarage bzw. einen Zusammenschluss der Tiefgaragen der Teilgestaltungsplangebiete;
- Abstimmung der Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze;
- Abstimmung der Umgebungsgestaltung.

§ 21 Wohnzonen

Wohnzone generell

[1] Die Wohnzonen E2, M3 und M5 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

Einfamilienhauszone E2

[2] Die zweigeschossige Einfamilienhauszone E2 ist bestimmt für freistehende oder einseitig zusammengebaute Einfamilienhäuser und freistehende Zweifamilienhäuser sowie Terrassenhäuser. Pro Einfamilienhaus ist eine zusätzliche Wohneinheit zulässig.

[3] Die Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gestattet.

Siehe Anhang

[4] Bei Terrassenhäusern darf die Gesamtanlage eine Höhe von 5 in Erscheinung tretenden Gebäudestufen nicht übersteigen. Die Gesamthöhe für Flachdachbauten gilt als Profillinie.

[5] Terrassenflächen von Terrassenbauten sind möglichst zu einem grossen Anteil unversiegelt zu gestalten und zu begrünen. Die versiegelte Fläche darf pro Wohneinheit max. 100 m^2 betragen.

[6] Bei Terrassenhäusern dürfen die Seitenfronten nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.

[7] Allfällige Gewerbebetriebe haben auf den Wohncharakter der Zone Rücksicht zu nehmen, dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche belegen.

Mehrfamilienhauszone M3

[8] Die Zone M3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

[9] Im Gebiet Hofacker ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen durch geeignete Anordnung bzw. bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 24 dB(A) gegenüber der Bernstrasse (K127) aufweisen.

Mehrfamilienhauszone M5

[10] Die Zone M5 ist für Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Vollgeschossen bestimmt. Bei Neubauten sind Bauten mit mindestens 3 Vollgeschossen zu erstellen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse.

§ 22 Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse

[1] Die Erhaltungs- und Erneuerungszone dient der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur sowie den prägenden Frei- und Strassenräumen. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 und 8 bzw. 10.

[2] Die Erhaltungs- und Erneuerungszone ist teilweise überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 5 und § 7.

[3] Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieser BNO vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht können Ersatz-, Umbauten sowie Sanierungen im Bestand ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen. Bei Neu- bzw. Ersatzbauten und grösseren Umbauten darf in diesem Fall das rechtmässig bewilligte Bauvolumen nicht bzw. gem. Abs. 4 nur unwesentlich vergrössert werden und es gilt das qualitätssichernde Verfahren gem. Abs. 5 dieser Vorschrift.

[4] Die Baubewilligungsbehörde kann bauliche Erweiterungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten Bestand hinausgehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossflächen im Sinne von § 32 Abs. 2 BauV sowie ausserhalb der Gebäudehülle liegende Bauteile gemäss § 32 Abs. 3 BauV, wie verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen.

[5] Für die Beurteilung von Baugesuchen in der Erhaltungs- und Erneuerungszone kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen oder eine Fachkommission beiziehen. Für Neubauten ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht legt der Gesuchsteller Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros für das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln. Sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden.

§ 23 Kernzone Friedlisberg KF

[1] Die Kernzone Friedlisberg ist für Wohnbauten bestimmt. Kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sind zugelassen, sofern sie den Charakter der Zone nicht stören.

[2] Der Ortskern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.

[3] Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen.

[4] Neue Gebäude am nordwestlichen Ortsrand sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die empfindliche Ortsrandlage sowie die Sicht auf die Kapelle möglichst wenig beeinträchtigt werden.

[5] Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Fassadengestaltung

[6] Für Fassaden sind Verputz, Holz oder Naturstein zu verwenden. Der Gemeinderat kann bei guten architektonischen Lösungen sowie zur Förderung der Nutzung alternativer Energien Ausnahmen gestatten.

[7] Fenster haben gute, auf die Fassade abgestimmte Proportionen aufzuweisen. Grossflächige Mauerdurchbrüche wie durchgehende Schaufensterfronten oder offene Giebeldreiecke sind nicht gestattet.

[8] Balkone sind gestattet, soweit sie nicht wesentlich über den Dachvorsprung hinausragen.

Dachgestaltung

[9] In der Kernzone Friedlisberg sind für Gebäude nur Giebeldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° gestattet.

[10] Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.

[11] Für Dächer sind Ziegel oder ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zu verwenden. Grossformatige Platten (Welleneternit u. dgl.) sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Solaranlagen bewilligen.

[12] Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern.

Umgebungsgestaltung

[13] Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzugliedern.

[14] Bei der Errichtung von Neubauten und Anlagen ist dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen und dieser nach Möglichkeit in die Überbauung einzubeziehen. Bei Ersatz- und Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

[15] Aussenrenovationen mit Farb- und Materialveränderungen sind bewilligungspflichtig.

§ 24 Gewerbezonen generell

[1] In den Gewerbezonen sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe gemäss dem jeweiligen Nutzungszweck zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen sind nur in der Gewerbezone A zulässig.

[2] Nicht zulässig sind reine Lager- und Logistikbetriebe, Verteilzentren sowie weitere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen.

[3] Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern die betrieblichen Abläufe dem nicht entgegenstehen. Unversiegelte Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

[4] Es ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

§ 25 Gewerbezone GA

[1] Pro Liegenschaft darf in der Gewerbezone ausschliesslich eine Wohnung für und durch den Betriebsinhaber/Eigentümer der Unternehmung bzw. des Grundstücks oder das betriebliche Personal, welches aus betriebstechnischen Gründen wie für das Überwachen von Maschinen, Apparaten und Betriebsvorgängen an eine ständige Anwesenheit auf dem Betriebsareal gebunden ist, erstellt und genutzt werden. Diese Wohnungen dürfen maximal 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche oder maximal 180 m^2 Wohnfläche nicht überschreiten.

[2] Der Gemeinderat kann eine Abweichung von der festgelegten Gesamthöhe bis maximal 21 m bewilligen, sofern dies aufgrund von betrieblichen Erfordernissen bzw. der Erschliessung nachweislich erforderlich ist.

§ 26 Gewerbezone GB

[1] Pro Liegenschaft darf in der Gewerbezone ausschliesslich eine Wohnung für und durch den Betriebsinhaber/Eigentümer der Unternehmung bzw. des Grundstücks oder das betriebliche Personal, welches aus betriebstechnischen Gründen wie für das Überwachen von Maschinen, Apparaten und Betriebsvorgängen an eine ständige Anwesenheit auf dem Betriebsareal gebunden ist, erstellt und genutzt werden. Diese Wohnungen dürfen maximal 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche oder maximal 180 m^2 Wohnfläche nicht überschreiten.

[2] Gewerbliche Bauten haben gegenüber der Strassenparzelle und der Bahnparzelle und den Zonengrenzen einen Abstand von 5 m einzuhalten.

§ 27 Gewerbezone GC

[1] Diese Zone wird für eine Werkplatznutzung ausgeschieden, dabei können Lagerplätze für Gartenbaumaterial, für Humus, Torf, Abdeckmaterial etc., Topfkulturen, Containerpflanzen sowie Treibbeete für Saatzucht vorgesehen werden. Gewerblich genutzte Fahrzeuge und Maschinen können offen oder in eingeschossigen, offenen Unterständen abgestellt werden. Einzelne betriebsnotwendige Bauten dürfen erstellt werden.

§ 28 Spezialzone Erlenmatt SE

[1] Diese Zone ist für Sportanlagen bestimmt.

[2] Eingeschossige Bauten sind gestattet.

[3] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen. Die übrige Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 29 Spezialzone Burkertsmatt SB

[1] Diese Zone ist für ein Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum bestimmt.

[2] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen. Die übrigen Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

§ 30 Spezialzone Im Aemmet SA

[1] Diese Zone ist für Spiel- und Freizeitanlagen bestimmt.

§ 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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

[2] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen. Die übrigen Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

[3] Im Gebiet Neumatt gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 32 Landwirtschaftszone LW

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

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

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

§ 33 Bauten in der Landwirtschaftszone

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

[2] Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände von der zuständigen Behörde 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 34 Naturschutzzone im Kulturland

[1] Die Naturschutzzonen NS dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

[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, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

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

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

[5] Naturschutzzonen dürfen 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

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

[7] Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	*Bezeichnung im Plan*	*Schutzziel*	*Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen*
Magerwiese / Trockenstandort	T	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich. Auf den Parzellen-Nrn. 378 und 46 sind angrenzend an die Naturschutzzone ausreichende Nährstoffpufferflächen zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.
Feuchtstandort	F		keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter Auf der Parzelle-Nr. 844 ist angrenzend an die Naturschutzzone eine ausreichende Nährstoffpufferfläche zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.
Fromentalwiese	FW	Nährstoff-Pufferzone für das Hangried Chapf Artenreiche Heuwiese	Heuschnitt bei Blüte der Obergräser, Emdschnitt, Düngung nur mit festen Hofdüngern, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, Herbstweide mit Rindern oder ausnahmsweise 3. Schnitt

§ 35 Naturschutzzone Wald

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

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

[3] Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Bezeichnung im Plan Schutzzone	*Schutzziel*	*Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen*
N Generell	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
N Chindloo und Gulibach	Naturnaher Laubmischwald mit standortheimischen Baumarten	- Keine Störung des natürlichen Wasserhaushaltes
N Warmloo	Naturnaher, alt- und totholzreicher Laubmischwald mit alten Eichen, Buchen und Eschen Bachtobel als geomorphologisch und ökologisch wertvoller Standort erhalten	- Altholzinsel schaffen - Bachtobel in ursprünglicher Form erhalten
A Buholz	Altholzinsel mit unbeeinflusstem Alterungs- und Zersetzungsprozess, Naturwald	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestands
N Gulibachtobel	Bachtobel des Gulibachs als geomorphologisch und ökologisch wertvollen Standort erhalten; naturnaher Laubwald	- Sicherung der Bachufer durch ingenieur-biologische Massnahmen
N Chapf	Ergänzung Schutzgebiet Chapf	- Gemäss spez. kant. Pflegekonzept

§ 36 Fliessgewässerzone

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

[2] Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 38 Abs. 2.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 37 Landschaftsschutzzone LS

[1] Die Landschaftsschutzzone LS ist der Landwirtschaftszone LW 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 der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

[3] Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, mobile Hühnerställe für die Freilandhaltung, Fahrnisbauten, betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

§ 38 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

[1] Die Gewässerraumzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums sämtlicher Gewässer mit ihren Uferstreifen. Sie dient dem Hochwasserschutz, der Sicherstellung des erforderlichen Raums für die Revitalisierung sowie den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie überlagert andere Zonen.

[2] Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 39 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

[1] Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 40 Wildtierkorridor

[1] Im Bereich der im KLP ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtemissionen sind zu vermeiden.

[2] Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

[3] Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 41 Hochstamm-Obstgärten

[1] Die Bäume in den im BZP und KLP bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind geschützt.

[2] Abgehende Bäume müssen im selben Bereich ersetzt werden. Als Ersatz werden Hochstammobstbäume und Feldbäume anerkannt.

3.5 Schutzobjekte

§ 42 Naturobjekte

[1] Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang C aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Abgehende Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume müssen im selben Bereich ersetzt werden.

[2] Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	*Bezeichnung im Plan*	*Schutzziel*	*Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen*
Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume	B	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	H	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifen
Geschützter Waldrand	GW		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) vorlagern (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Geologische Objekte	Geo	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen

§ 43 Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz

Gebäude mit Substanzschutz

[1] Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rosa bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

[2] Die Schutzziele der Bauten und Objekte mit Substanzschutz sind dem Bauinventar zu entnehmen.

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

Gebäude mit Volumenschutz

[4] Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie sind an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Ist es aufgrund überwiegender Anliegen der Raumentwicklung (zum Beispiel aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer) notwendig, kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

[5] Abweichungen vom bisherigen Gebäude und Erweiterungsbauten sind zugelassen, sofern eine ortsbaulich gleichwertige Lösung erreicht wird. Abmessungen und Abstände von Gebäudeerweiterungen und Anbauten werden dabei vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der gestalterischen und wohnhygienischen Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt.

[6] Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

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

§ 44 Kulturobjekte

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

[2] Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekte	*Bezeichnung im Plan*	*Schutzziel*
Wegkreuze, Gedenkstätten	Roter Punkt	- Erhaltung
Grenzsteine	Brauner Punkt	- Erhaltung
Weitere Objekte	Blauer Punkt	- Erhaltung

§ 45 Wiederherstellungspflicht

[1] Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 46 Familiengartenzone

[1] Die Familiengartenzone dient der gartenbaulichen Nutzung.

[2] Im Gebiet Obertilli sind Kleinbauten gestattet. Die maximale überdachte Fläche der Bauten inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen darf 12 m^2 nicht übersteigen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG.

[3] Im Gebiet Buholzacher sind Gebäude oder Kleinbauten nicht zulässig.

[4] Der Gemeinderat erlässt die Detailaufteilung der einzelnen, dieser Zone zugeordneten Flächen. Er kann dies auch einer Körperschaft (z.B. Familiengartenverein) übertragen. Er genehmigt das Benützungsreglement.

[5] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Nutzungsdichte

§ 47 Ausnützungsziffer

[1] Neben den gemäss § 32 Abs. 2 BauV nicht anrechenbaren Geschossflächen müssen Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden. Bei mehr als einem Dachgeschoss werden nur die Geschossflächen des obersten Dachgeschosses nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen.

§ 48 Nutzungsboni

[1] In folgenden Fällen wird ein Nutzungsbonus auf die Ausnützungsziffer gemäss § 32 BauV gewährt:

a) bei Wintergärten und ähnlichen, nur temporär bewohnbaren und verglasten Teilen des Gebäudes, die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Fassade liegen, bis zu 15 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Bei grösseren Wintergärten wird die Flächendifferenz zur Ausnützung gezählt.
b) für überdeckte, auf mindestens zwei Seiten offene Sitzplätze bis max. 25 m^2 Grundfläche auf Dachterrassen, Sitzplätzen und Balkonen.
c) für die Erstellung einer Regenwassernutzungsanlage mit einem Tank von mindestens 5'000 l Fassungsvermögen wird ein AZ-Bonus von 5 % gewährt. Dazu muss die Anlage mindestens an die Toiletten, die Waschmaschinen und die Gartenbewässerung angeschlossen werden.

[2] Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf entsprechend erhöht werden. Eine Kumulation der kommunalen Nutzungsboni ist zulässig. Gesamthaft dürfen sie maximal 20 % der aGF betragen.

§ 49 Mindestausnutzung

[1] Bei Neubauten in den Zonen Z, M3 und M5 gilt eine Mindest-Ausnützungsziffer gemäss § 17 Abs. 1. Diese darf nicht unterschritten werden.

[2] Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

[3] Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

4.2 Abstände

§ 50 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

[1] Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 2 m.

§ 51 Baulinien

[1] Gebäude dürfen, ungeachtet von Abstandsvorschriften, bis an die im Zonenplan bezeichneten Baulinien gestellt werden. Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

[2] Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Neu-, Um- oder Wiederaufbau die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

§ 52 Abstand gegenüber dem Kulturland

[1] Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

[2] Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 53 Grenz- und Gebäudeabstand

[1] Vorbehältlich der Brandschutzbestimmungen können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

4.3 Höhen

§ 54 Gebäude am Hang

[1] Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe gemäss § 17 Abs. 1 für die Tal- und Seitenfassaden (anteilig) um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird, maximal jedoch um 1 m.

4.4 Besondere Bauformen

§ 55 Arealüberbauungen

[1] Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen:

Zone	*Min. Landfläche [m^2]*	*AZ*
Z	3'000	1.00
M3	3'000	0.80

§ 56 Hohe Häuser zulässig

[1] In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten ist im Rahmen eines Gestaltungsplans der Bau von gegenüber den Zonenvorschriften höheren Gebäuden zulässig. Im Übrigen gelten die jeweiligen Zonenbestimmungen.

[2] Bauten, Anlagen und die Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht wird und eine sehr gute Einordnung in die bauliche Umgebung gewährleistet wird.

[3] Die Gebäude haben Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung, namentlich betreffend Schattenwurf, zu nehmen.

[4] Es sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig bei einer maximalen Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m. Davon kann auch im Gestaltungsplan nicht mehr abgewichen werden.

[5] Als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142 oder 143 (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen. Das Programm ist zusammen mit der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zu erarbeiten. In der Jury muss mindestens ein Vertreter des Gemeinderates mit Stimmrecht vertreten sein. Mit dem Verfahren ist aufzuzeigen, wie im Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen gemäss § 21 BauG umgesetzt werden.

5 Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 57 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 es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.

§ 58 Energieeffizienz

[1] Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

5.2 Wohnhygiene

§ 59 Ausrichtung der Wohnungen und Aussenflächen

[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.

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

§ 60 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.

5.3 Ausstattung

§ 61 Spielgeräte, Kinderwagen

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

§ 62 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

[1] Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Flächen sind zweckmässig zusammenzulegen. Ein Teil der Flächen ist naturnah, ökologisch wertvoll und abwechslungsreich zu gestalten.

[2] Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Sie sind mittels Bäumen angemessen zu beschatten.

[3] Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

[4] Die Bereitstellung von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen kann auf einem anderen Grundstück, gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen oder mit einer finanziellen Beteiligung eines öffentlichen Spielplatzes abgegolten werden. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht und im Grundbuch gesichert werden.

§ 63 Entsorgung

[1] Bei Mehrfamilienhäusern sind Containerstandplätze für Kehricht und Grüngut vorzusehen. Das kommunale Reglement über die Abfallentsorgung ist zu beachten.

§ 64 Abstellplätze

[1] Bei Mehrfamilienhäusern sind, im Rahmen der Verhältnismässigkeit, die erforderlichen Parkfelder für Bewohner unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze sind zulässig.

[2] Die Gemeinde kann die Anzahl der Pflichtparkplätze für Wohnen des gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV ermittelten Parkfelder-Angebots reduzieren sowie von der Erstellung von Pflichtparkplätzen befreien oder die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern über die Pflichtabstellplätze hinaus untersagen.

[3] In der Zentrumszone im Bereich Mutschellen begrenzt sich die Anzahl der Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281.

[4] Die minimale Anzahl neu zu erstellender erforderlicher Parkfelder kann reduziert werden, sofern im nahen Umfeld Parkfelder existieren, die langfristig und zweckmässig durch die Bauherrschaft gesichert werden. Das Nutzungsrecht von Parkfeldern Dritter muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein und im Grundbuch angemerkt werden.

[5] Werden weniger Parkfelder erstellt als gemäss Berechnung des Pflichtbedarfs notwendig, und kann nicht mit einem Mobilitätskonzept gemäss § 65 Mobilitätskonzept der reduzierte Bedarf schlüssig begründet und die Funktionsfähigkeit der Mobilität des Bauvorhabens nachgewiesen werden, so ist für die abgeminderten Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss Gebührenreglement der Gemeinde zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

§ 65 Mobilitätskonzept

[1] Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde im Sondernutzungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen.

[2] In den Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht und mit hohen Häusern gemäss § 56, in der Zentrumszone im Bereich Mutschellen sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten.

[3] Das Mobilitätskonzept hat für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist. Es werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfeldzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert. Der Gemeinderat kann weitere Festlegungen in einem Leitfaden definieren.

[4] Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die dauerhafte Wirksamkeit mittels periodischem Monitoring/Controlling zuhanden der Bewilligungsbehörde überprüft wird.

[5] Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

[6] Die Verpflichtung zum Mobilitätskonzept ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

§ 66 Parkfeldbewirtschaftung

[1] Der Gemeinderat kann in Zentrumszonen und Gewerbezonen eine Parkfeldbewirtschaftung verfügen.

[2] Die Höhe von Gebühren für das Parkieren wird vom zuständigen Organ in einem Gebührenreglement festgelegt.

§ 67 Parkleitsystem

[1] Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem verfügen und Eigentümer betroffener öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen an den Kosten beteiligen.

§ 68 Gestaltung öffentlicher Raum

[1] Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Grünanlagen, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten sowie Unterführungen sind nutzerfreundlich, sicher und attraktiv zu gestalten.

[2] Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Im Bereich des Mutschellenknotens ist der Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen wegleitend. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Für die Gestaltung sind qualifizierte Fachpersonen beizuziehen. Wo Kantonsstrassen von der Festlegung von Massnahmen tangiert sind, ist die zuständige Behörde in die Planung einzubeziehen.

[3] 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

§ 69 Allgemeine Anforderungen

Ortsbildschutz

[1] Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter allfälligem Einbezug von Fachgutachten und/oder der Fachkommission nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.

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

a) zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen;
b) Fachgutachten erstellen lassen;
c) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
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.

Reklamen

[3] Reklamestandorte werden mit einem Sondernutzungsplan festgelegt.

§ 70 Dachgestaltung

[1] Dachdurchbrüche sind nur auf dem 1. Dachgeschoss zulässig.

[2] Die Dachflächen der Flachdächer sind extensiv gemäss SIA Norm 312 (bzw. der aktuellen Norm) zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind oder die Nutzung von Solarenergie dem nicht nachweislich entgegensteht.

[3] Für Steil- und Flachdächer ist die Möglichkeit der Versickerung des unverschmutzten Dachwassers sowie die Ableitung in einen Regenwassertank ist zu prüfen.

[4] Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die begrünten Dächer mit Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserabflusssystemen zu versehen.

[5] Auf den Attikageschossen sind fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme zulässig, sofern sie sich in ihrer Erscheinung verträglich einpassen und die Optik und Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Konstruktionsbedingte Bauteile wie Masten, Pfosten, Seile, Antriebe und dergleichen gelten als technische Aufbauten.

[6] Beschattete Terrassenflächen mit Beschattungssystemen gemäss Abs. 5 werden nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet.

§ 71 Umgebungsgestaltung

[1] Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Stützmauern sind soweit wie möglich zu vermeiden, insbesondere am Siedlungsrand. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

[2] Die Aussenräume haben Grünbereiche, Bäume und Sträucher aufzuweisen. Mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Der Gemeinderat kann dazu Richtlinien erlassen.

[3] Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinflächen z. B. bei Briefkästen oder unter Vordächern, Balkonen usw.

Einheimische Bepflanzung

[4] Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig. Die Bepflanzung hat zur Förderung der Biodiversität beizutragen.

[5] Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung, Entwässerung, Materialisierung usw.). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 72 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen

[1] Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern, die sich gut in die Umgebung einzufügen haben und möglichst naturnah zu gestalten sind.

[2] Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen max. 1.80 m hoch sein. Höhere Verbauungen sind zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies erfordern. Sie sind im Verhältnis 4:5 zu terrassieren und möglichst naturnah zu bepflanzen. Sie sind ab 10 m Länge zu gliedern.

[3] Die Neigung von Böschungen darf höchstens 2:3 betragen. Böschungssicherungen mit einer Neigung steiler als 2:1 gelten als Stützmauern.

[4] Bei Terrainsicherungen sind wenn möglich – anstatt massiven Stützmauern – aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

[5] Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke werden die Höhenmasse vom niedriger gelegenen, gewachsenen Boden aus gemessen.

[6] Der Gemeinderat kann dazu Gestaltungsrichtlinien erlassen.

§ 73 Abgrabungen

[1] Untergeschosse dürfen auf höchstens ½ der Fassadenlänge und maximal auf eine Höhe von 3 m abgegraben werden.

§ 74 Siedlungsränder

[1] Die Siedlungsränder sind durchlässig zu gestalten. Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

[2] Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

6.2 Umweltschutz

§ 75 Einwirkungen

[1] Alle Personen sind 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.

§ 76 Lichtemissionen

[1] Bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses ist mit dem Baugesuch im Umgebungsplan die Aussenbeleuchtung aufzuzeigen.

§ 77 Störfallvorsorge

[1] Bei wesentlichen Nutzungsänderungen (z. B. der Grundnutzung, bei Sondernutzungsplänen) und bei Bauvorhaben mit deutlicher Erhöhung der Einwohner- und/oder Arbeitsplatzdichte in Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte "Chemierisikokataster" sind die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken zu berücksichtigen, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

[2] Bei bestehenden Risikoberichten in Gefahrenbereichen ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren. Das kantonale Amt für Verbraucherschutz Sektion Chemiesicherheit nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

7 Vollzug und Verfahren

§ 78 Zuständigkeit

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

§ 79 Gebühren

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

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 80 Übergangsbestimmung

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

§ 81 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

a) der Bauzonen-/Kulturlandplan vom 16. Juni 2000
b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 16. Juni 2000
c) die Teiländerung «Dorfplatz» vom 12. Juni 2015
d) die Teiländerung «Zone Areal Bahnhof» vom 10. November 2017
e) die Teiländerung «Mutschellen-Bolleri» vom 9. November 2018

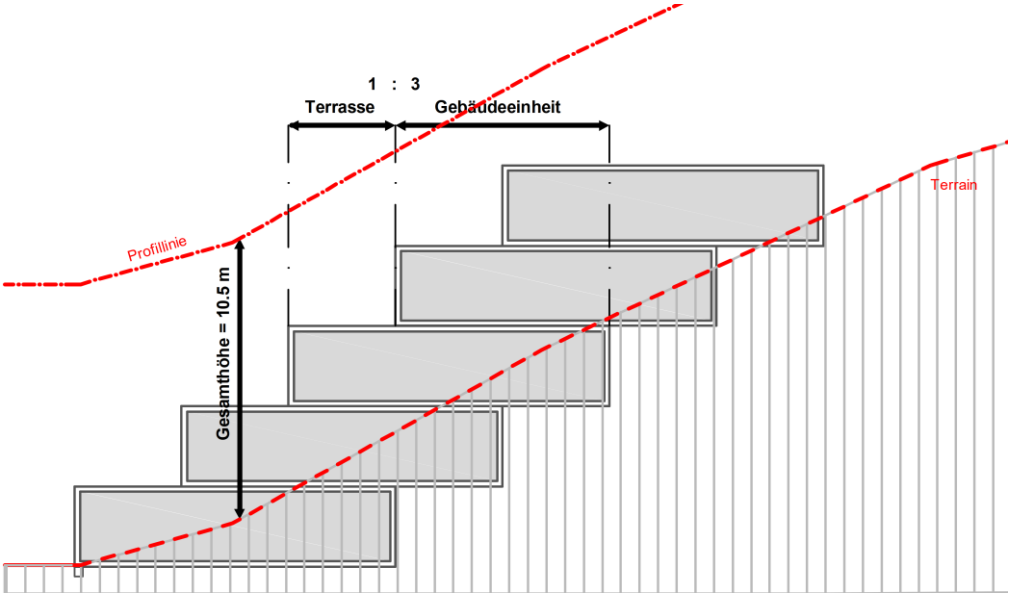
§ 82 Inkrafttreten

[1] Diese Bau- und Nutzungsordnung sowie der zugehörige Bauzonen- und Kulturlandplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

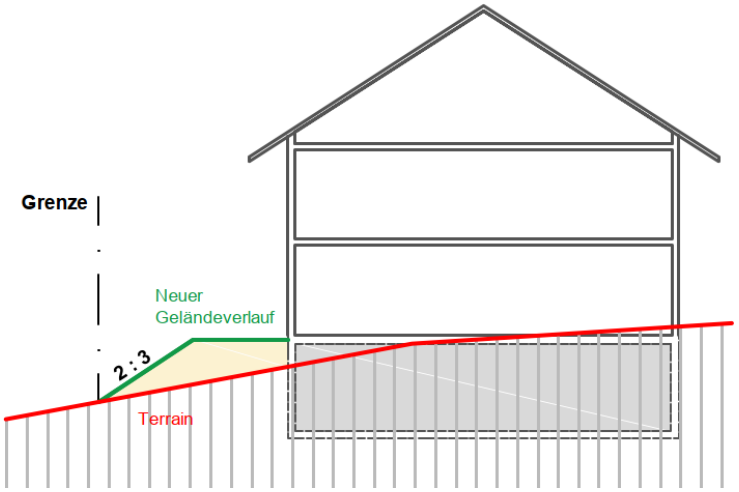
[2] Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonen- und Kulturlandplans treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

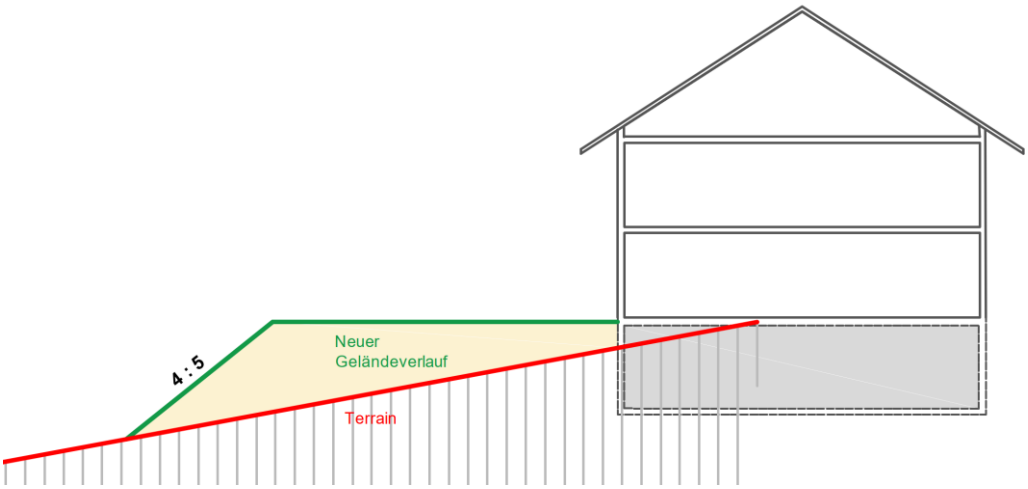
ANHANG Bau- und Nutzungsordnung BNO, Stand 28. Mai 2026

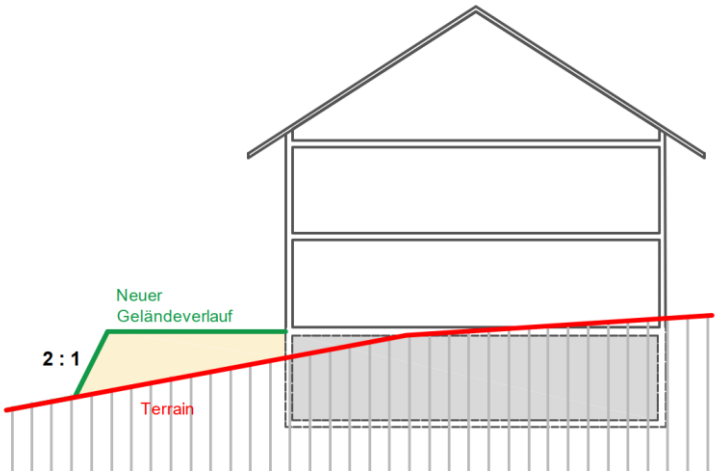
Anhang A Terrassenhäuser gemäss § 21



Anhang B Skizzen Böschungen gemäss § 72







Anhang C Verzeichnis der Schutzobjekte (Nummerierung gemäss Inventar)

Naturobjekte

Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Inventar Nr.	Objekt	Ort	Parzellen Nr.
B3.5.1	Wettertanne und alter Weissdorn	Weidli	189
B3.5.2	Baumreihe aus vier Pyramiden-Schwarz-Pappeln	Friedlisberg	141
B3.5.3	zwei grosse Hänge-Birken	Friedlisberg	332
B3.5.10	Sommerlinde und Esche	Schürmatt	102, 106
B3.5.11	Fichtenreihe	Chilchmatte	153
B3.5.12	zwei Weissdorne	Weidli	125
B3.7.1	zwei grosse Birken	Chilchmatte	124
B3.7.4	Hochstamm-Feldobstbaum	Burkertsmatt	872
B3.7.5	Hänge-Birke	Unterlangenmoos	9
B3.7.10	Eiche	Langenmoos	955
B3.7.11	Weissdorn	Weidli	189
B3.7.12	Wettertanne	Weidli	189
B3.7.13	Weissdorn	Weidli	189
B3.7.14	Eiche	Rummelbach/Lätte	189
B3.7.15	Linde	Friedlisberg	125

Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze

Inventar Nr.	Objekt	Ort	Parzellen Nr.
H3.4.1	Hecke	Ödspirberweid	110, 111
H3.4.6	Niederhecke	Moos	114
H3.4.7	Niederhecke	Moos	199
H3.4.8	Niederhecke und Hochhecke	Wuhrenberg/Neumatt	40, 97, 229
H3.4.9	Niederhecke	Wuhrenberg	378
H3.4.10	Niederhecke	Wuhrenberg	176
H3.4.11	Niederhecke	Wuhrenberg	273, 274
H3.4.12	Niederhecke	Chüeweid	25
H3.4.14	Niederhecke	Runacher	322
H3.4.15	Hainbuche-Formschnitthecke mit Baumhecke	Weiermatt	284
H3.4.18	Feldgehölz	Chäsmatte	144
H3.4.21	Hecke	Buechholzstrasse/Lagi	259, 269
H3.4.22	Feldgehölz	Buholzacher	239
H3.4.24	Hochhecke	Neumatt	45, 1456
H3.4.27	Hochhecke	Unterlangemoos	9, 11
H3.4.28.1	Niederhecke	Rütene	23
H3.4.34	Niederhecke	Bodematt	84
H3.4.35	Hochhecke	Obertili	61, 62
H3.4.38	Hecke	Rütene	46, 1037
H3.4.51	Niederhecke	Rütene	18, 23
H3.4.52	Baumhecke	Weidli	38, 189
H3.4.53	Baumhecke	Weidli	189
H3.4.54	ehemals Hochhecke (nur noch einzelne Bäume übrig)	Weidli	125

H3.4.55	Hochhecke	Weidli/Anketsmösli	59, 524
H3.4.56	Feldgehölz: Hochhecke	Dangelmatt	18, 491
H3.4.57	Niederhecke	Unterlangenmoos	17
H3.4.59	Niederhecke	Chapf	304, 310
H3.4.61	Hochhecke	Rummelbach/Lätte	90
H3.4.62	Hochhecke	Rummelbach/Lätte	88, 90
H3.4.63	Feldgehölz: Hochhecke	Hölzlimatt	91, 183
H3.4.64	Niederhecke	Neumatt	1709, 1732

Geologische Objekte

Inventar Nr.	Objekt	Ort	Parzellen Nr.
Geo3.8.1	Nagelfluherratiker	Gwindenstrasse	1080
Geo3.8.4	Sandsteinwand/Kalktuffquelle	Buholz	520
Geo3.8.6	Nagelfluherratiker	Weidächer	332
Geo3.8.7	Rutschungen/Bodenfliessen (Hanglage)	Weidli	189
Geo3.8.9	Nagelfluherratiker	Birrhäuli	47

Gebäude mit Substanzschutz

901 Gemeindehaus
903 Wohnhaus (Stöckli bei Gemeindehaus)
904 Alte Mühle
905 Ehemalige Mühlescheune
906 Katholische Pfarrkirche
908 Kapelle Friedlisberg
909 Wohnhaus Sonnenhof
911 Wegkapelle Friedlisberg

Gebäude mit Volumenschutz

Buechholzstrasse 1, 3, 5, 7
Restaurant Sternen
Restaurant Alte Post
Häderlistrasse 17
Häderlistrasse 7
Häderlistrasse 3
Häderlistrasse 2
Friedlisbergstrasse 225
Chilebachstrasse 3
Chilebachstrasse 5
Chilebachstrasse 7

Kulturobjekte

Wegkreuze

KO 1 Wegkreuz Kreuzacker
KO 2 Kreuz, Prozessionskreuz Hinterrütistrasse
KO 3 Wegkreuz Friedhof
KO 4 Wegkreuz Friedlisberg

Grenzstein

KO 6 Grenzstein Kloster Wettingen

Weitere Objekte

KO 7 Ehemaliger Steinbruch
KO 8 Mühlrad
KO 9 Kreuzackerbrunnen