



Gemeinde Freienwil

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand: Genehmigung

Vorprüfungsbericht vom

27. August 2024

Mitwirkung vom

17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022

Öffentliche Auflage vom

11. Oktober 2024 bis 11. November 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

26. Juni 2025

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Erarbeitet durch:

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

SWISO zertifiziert ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	1
2. Raumplanung.....	1
2.1 Planungsgrundsätze	1
2.2 Gestaltungsplanung.....	1
2.3 Weitere Planungsinstrumente	2
2.4 Mehrwertabgabe.....	3
3. Zonenvorschriften	4
3.1 Bauzonen.....	4
3.2 Nutzungszonen im Kulturland	9
3.3 Schutzzonen.....	11
3.4 Überlagernde Schutzzonen	12
3.5 Schutzobjekte	14
4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern.....	16
4.1 Abstände.....	16
4.2 Arealüberbauung.....	17
4.3 Nutzungsdichte.....	17
4.4 Weitere Definitionen	17
5. Bauvorschriften	17
5.1 Baureife und Erschliessung.....	17
5.2 Technische Bauvorschriften	18
5.3 Wohnhygiene	18
5.4 Ausstattung	19
6. Schutzvorschriften.....	20
6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege	20
6.2 Umweltschutz.....	22
7. Vollzug und Verfahren	23
8. Schluss- und Übergangsbestimmung	23
Anhang 1.....	24
Kulturobjekte.....	24
Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)	24
Gebäude mit Substanzschutz	25

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

- ¹ Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten.
- ² Der Siedlungsausbau, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Landschaftsentwicklung haben nachfolgenden Aspekten besondere Rechnung zu tragen:
- Qualitätsvolle Dorfentwicklung über gezielte Areal- und Quartierentwicklung
 - Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur (insbesondere Familien, Senioren)
 - Erhaltung des ländlichen Charakters und der traditionellen Aussenraumgestaltung
 - Aufwertung der öffentlichen Aussenräume
 - Förderung einer nachhaltigen Mobilität
 - Integrale Entwicklung des Landschaftsraums (Natur, Landwirtschaft, Erholung)
 - Klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Freiräumen und Strassenräumen

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Erschliessungsplanpflicht

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

Bedingtes Erschliessungsplangebiet «Dorfstrasse»

- ² Die bedingte Erschliessungsplanpflicht im Gebiet «Dorfstrasse» bezweckt die Sicherstellung einer parzellenübergreifenden, rationellen Erschliessung der zweiten Bautiefe entlang der Dorfstrasse von der Dorfstrasse her. Auf die Erstellung des Erschliessungsplans Dorfstrasse kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden und privatrechtlich gesichert werden.

§ 5

Gestaltungsplanpflicht

- ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. In diesen Gebieten sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Min-

	destanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.
Gestaltungsplangebiet «Bücklihof»	² Für das Gestaltungsplangebiet Bücklihof gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: - Erstellung eines gesamtheitlich geplanten, gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasstes Pferdezentrum. Zu diesem Zweck dürfen Altbauten abgerissen werden. - Sicherstellung einer auf die betrieblichen Anforderungen und die topografischen Verhältnisse abgestimmte Anordnung der Bauten und Aussenlagen.
Bedingtes Gestaltungsplangebiet «Vogtwiese»	³ Im bedingten Gestaltungsplangebiet Vogtwiese gelten die nachfolgenden Zielvorgaben - Aufeinander abgestimmte Formensprache der Bauten. Strassenseitig sind nur Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern zulässig. - Zukunftstaugliche Wohnraumentwicklung. Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat die Bedürfnisse verschiedener Generationen, insbesondere des Wohnens im Alter, abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Aussenräume und gedeckte Gemeinschaftsräume in angemessener Grösse. - Realisierung einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkieranlage mit Direktanschluss der Parzelle Nr. 102 an die Badenerstrasse. - Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle Nr. 104 ist mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle Nr. 102 zu führen. - Die Parkieranlage ist zur Deckung der Parkierungsbedürfnisse künftiger Bauprojekte im bedingten Gestaltungsplangebiet zu erweitern. Auf die Erstellung des bedingten Gestaltungsplans Vogtwiese kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere Planungsinstrumente	¹ Der Gemeinderat wendet nach Bedarf ergänzende raumplanerische und qualitätsfördernde Instrumente und Verfahren an wie beispielsweise Konzepte, Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge, Masterpläne, Merkblätter, Richtlinien sowie Leitbilder und erlässt nötigenfalls kommunale Entwicklungsrichtpläne. ² Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. ³ Das Räumliche Entwicklungsleitbild sowie Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Klima, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete. ⁴ Die zusätzlichen Planungsinstrumente 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. ⁵ Die Gemeinde unterstützt die Bauherrschaft und die Projektverfassenden bei Bauprojekten in beratender Hinsicht. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.
------------------------------------	---

§ 7

Ergänzungsplan Ortskern	¹ Der Ergänzungsplan Ortskern präzisiert die Rahmennutzungsplanung und ist integrierender Bestandteil dieser BNO.
--------------------------------	---

§ 8

- Bauprojekte ab 1'000 m²** ¹ Bei Bauprojekten ab einer zusammenhängenden Landfläche von 1'000 m² ist, ausgenommen in den Dorfzonen und der Wohnzone Roosweg Ost, zwingend ein unabhängiges Gutachten vorzulegen, das
- eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
 - eine hitzeangepasste Arealgestaltung sowie
 - eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist.
- Die Gemeinde legt, in Absprache mit den Bauherren, aus einer Auswahl von mindestens drei qualifizierten Büros/Fachpersonen, den Fachgutachter fest. Für die Dorfzonen gilt das Vorgehen gemäss §§ 14 ff.

§ 9

- Zweckmässige Baulandausnützung** ¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zweckmässig auszunützen.
- ² Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur teilweise bebaut wird, so ist dies nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Bebauung erbracht wird.
- ³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

2.4 Mehrwertabgabe

§ 10

- Mehrwertabgabe** ¹ Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes.

§ 11

- Vertragliche Mehrwertabschöpfung** ¹ Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile ist insbesondere zu prüfen bei
- a) Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl)
 - b) Umzonungen
 - c) Festlegungen von Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG
 - d) Sondernutzungsplanungen (bspw. Gestaltungspläne)
- ² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 12

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Neue BNO										
Bauzonen		Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						Klein	Gross			
Einfamilienhauszone	E	0.35	0.4	2	9.5 m für Stetteldächer / 7.5 m für Flachdächer	5 m	8 m	25 m	II	§ 13 Abs. 2
Wohnzone	W2	0.45	0.4	2	10.5 m für Stetteldächer / 9.0 m für Flachdächer	4 m	8 m	40 m	II	§ 13 Abs. 3
Wohnzone Roosweg Ost	WR	*	0.5 – 0.6	2	10.5 m für Stetteldächer / 9.0 m für Flachdächer	4 m	8 m	*	II	§ 13 Abs. 4
Dorfzone 1 Erhalt	D1	*	*	2	*	*	*	*	III	§§ 14 und 15
Dorfzone 2 Entwicklung	D2	*	*	2	*	4 m ^x	-	*	II	§§ 14 und 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	*	*	*	*	*	*	*	II	§ 17
Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung	AW	*	*	2	10.5 m für Stetteldächer / 7.5 m für Flachdächer	4 m	-	*	III	§ 18
Spezialzone Bücklihof		Gemäss § 19							III	§ 19

² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit x bezeichneten Masse gelten für Neubauten als Richtwert.

⁴ In der Dorfzone 1 Erhalt D1 und der Dorfzone 2 Entwicklung D2 kann der Gemeinderat maximal drei Vollgeschosse bewilligen, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird.

⁵ Wo nachfolgend nichts Anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D1, D2 und AW dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine lichte Höhe von maximal 4 m aufweisen.

Grünflächenziffer

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.4. In der Wohnzone Roosweg Ost WR beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.5, ab 650 m² zusammenhängender Landfläche mindestens 0.6. Die Grünflächen sind hitzeangepasst und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen.

Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten können nur so

weit angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung (wie z.B. Hochstammbäume) aufweisen.

In der Wohnzone Roosweg Ost WR kann die Grünflächenziffer bei einer guten Einpassung, naturnahen Gestaltung und hohen Versickerungsfähigkeit um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen sowie öffentlichen Fusswegen an der anrechenbaren Grundstücksfläche reduziert werden.

§ 13

Wohnzonen

¹ Die Einfamilienhauszone E, Wohnzone W2 und Wohnzone Roosweg Ost WR dienen dem Wohnen. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

Einfamilienhauszone E

² Die Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Einliegerwohnungen bis maximal 3.5-Zimmer und 90 m² sind gestattet.

Wohnzone W2

³ Die Wohnzone W2 ist für (Doppel-) Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Wohnzone Roosweg Ost

⁴ Die Wohnzone Roosweg Ost WR bezweckt die hochwertige, hitzeangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im Gebiet Roosweg unter Erhalt der bestehenden kleinräumigen baulichen Struktur und starken Durchgrünung.

Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der Masterplan Roosweg Ost vom 07.04.2025.

Zulässig sind einfache, klar strukturierte Punktbauten oder grundsätzlich senkrecht zum Hang ausgerichtete, gestaffelte Reihenhäuser.

Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 40 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Attikageschosse müssen eine gute Gestaltung der Bauten unterstützen.

Dächer sind zurückhaltend so zu gestalten, dass sie die Ablesbarkeit der einzelnen Hausteile unterstützen. Satteldächer sollen mit eher flacher Neigung gestaltet werden (ca. 20°).

Die Erschliessung der Gebäude hat wenn immer möglich direkt ab Roosweg über den Hausvorplatz zu erfolgen, Parkfelder oder Tiefgarageneinfahrten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in die Gebäude zu integrieren.

§ 14

Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2

¹ Die Dorfzone 1 Erhalt D1 und die Dorfzone 2 Entwicklung D2 sind gemischte Zonen und für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² Verkaufsfläche pro Ladengeschäft sowie die Landwirtschaft bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Bauliche Entwicklung

² Sämtliche Bauvorhaben in den Dorfzonen müssen sich besonders gut ins Ortsbild einfügen und dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzbau gesichert sein. Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der Masterplan Ortskern vom 23.08.2023. Massgebend für die Beurteilung sind die in § 15e BauV und § 56 BNO aufgeführten Kriterien. Bei Umbauten von Bauernhäusern ist zu beachten, dass die Gliederung und die Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar

	bleiben.
Beratung und Meldepflicht	³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes mittels Beratung der Eigentümer durch unabhängige Fachpersonen (siehe § 65 BNO). Sämtliche Bauvorhaben sind in der Entwurfsphase an die Baubehörde zu melden.
Bewilligungspflicht	⁴ Alle sichtbaren und wesentlichen Bauelemente, Materialien und Farben sowie die Umgebungsgestaltung unterliegen der Bewilligungspflicht. Dazu sind: - ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und auf Antrag des Gemeinderats vor Ort zu bemustern. - ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen. ⁵ Störende Reklamen und Schriften, Parabolspiegel, Antennen und dergleichen sind untersagt. Innerhalb der Dorfzonen sind keine Plakatträger mit Fremdreklamen zulässig. Darunter fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe sowie in Bauten eingepasste Anschlagbretter. ⁶ Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Als Grundlage für die Einzelfallbeurteilung dient das kommunale Merkblatt «Solaranlagen – Vollzugshilfe».
Farbgebung und Materialwahl	⁷ Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet. Fenster sind grundsätzlich in stehender Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung zu erstellen.
Dachformen und -materialien	⁸ Zugelassene Dachformen für Gebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleichmässigen, auf die Bauten der Umgebung abgestimmten Dachneigungen zwischen 30 ° und 45 °. Bei Klein- und Anbauten sowie bei ortsbaulich besseren Lösungen können bei guter Einpassung ins Ortsbild Ausnahmen von dieser Vorschrift bewilligt werden. Als Bedachungsmaterial sind unter Ausnahme von Abs. 6 rot, rotbraune oder braune Tonziegel zugelassen.
Dachaufbauten	⁹ Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn: - die Belichtung der Räume nicht über die Giebelfront erfolgen kann - diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden
Parkierung	¹⁰ Parkierungsanlagen und Erschliessungsflächen sind zurückhaltend zu gestalten und soweit möglich und zumutbar zwecks Schonung des Strassenbilds koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren.
Freiraum	¹¹ Der Freiraum muss hohen ästhetischen Anforderungen genügen. Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen Vorgärten- und Vorplatzbereichen, Wiesenborden, Umzäunungen und Mauern klimaangepasst und ökologisch hochwertig zu gestalten. Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten sind gemäss § 20 BNO zu erhalten. Bei der Realisierung des Freiraums ist auf eine Gestaltung zu achten, die zur Nachbarschaft passt. Durchsichten in die angrenzende Landschaft sind zu gewährleisten. Steingärten sind nicht zugelassen.

¹² Die Hauptzugänge der Bauten sind in der Regel auf die Strasse auszurichten. Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich sind angemessen zu gewährleisten.

§ 15

Dorfzone 1 Erhalt D1

¹ Die Dorfzone 1 Erhalt D1 dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und des charakteristischen Strassenbilds sowie dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten.

² Gebäude sind zu erhalten und dürfen mit Ausnahme der in Abs. 3 aufgezählten Fälle, nicht abgebrochen werden.

³ Ein Abbruch der Gebäude sowie von Teilen davon kann in folgenden Fällen und unter Vorbehalt von Abs. 4 bewilligt werden:

- Das Gebäude ist für das Ortsbild unwichtig.
- Die Erhaltung der Substanz ist unzumutbar.
- Ein unabhängiges fachliches Gutachten gemäss § 65 Abs. 1 BNO belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit.

⁴ Wird ein Gebäude aufgrund von Abs. 3 abgebrochen, muss ein Ersatzbau unter Einhaltung von Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich bessere Lösung entsteht. Die Stellung richtet sich nach den Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern und § 21 BNO.

⁵ Die Fassaden sind repräsentativ und reichhaltig zu gestalten und auf den Strassenraum auszurichten.

⁶ Dacheinschnitte und vorgesetzte Balkone sind nicht zulässig. Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5 m² Lichtfläche gestattet werden.

§ 16

Dorfzone 2 Entwicklung D2

¹ Die Dorfzone 2 Entwicklung D2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsbildqualitäten und Volumetrien.

² Ersatz- und Neubauten haben sich nach den Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern und § 21 BNO zu richten.

³ Dacheinschnitte und vorgesetzte Balkone an strassenseitig einsehbaren Fassaden sind nicht zulässig.

§ 17

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 legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der

Technik zu erstellen.

§ 18

Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW

¹ Die Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW ist für gewerbliche Nutzungen, (private und öffentliche) Dienstleistungsbetriebe, Versorgungsinfrastrukturen sowie die Erstellung einer Asylunterkunft bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig.

Spezialnutzung Asylunterkunft Maas

² Die Platzierung einer Asylunterkunft muss so erfolgen, dass die Nutzung und die Erschliessung des restlichen Areals möglich bleiben. Die genaue Lage inklusive Umgebungsgestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

³ Sämtliche Bauvorhaben müssen sich besonders gut gemäss den in § 56 BNO aufgeführten Kriterien in die Umgebung einfügen. Bei Bauprojekten ist bereits ab einer zusammenhängenden Landfläche von 100 m² ein unabhängiges Gutachten nach § 8 BNO vorzulegen.

⁴ Die Erschliessung hat flächensparend zu erfolgen. Park-, Abstell- und Wendeflächen sind so weit als möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 19

Spezialzone Bücklihof

¹ Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

- a) Im schwarz schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Föhranlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkfelder, Strassen und Wege) zugelassen.
- b) Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkfelder und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.

² Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.

³ Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Fassadenhöhe von 7 m und eine Gesamthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Alle übrigen Gebäude müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Gebäudes «Bücklihof», innerhalb einer Gesamthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

⁴ Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

⁵ Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone «Bücklihof» ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkfelder kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.

⁶ Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen bis am 25. September 2025 realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

§ 20

Mauern und Vorgärten

¹ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten sind in der traditionellen Art und Grösse zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Diese Bestimmung geht anderen Anforderungen, insbesondere über die Erstellung von Abstellplätzen oder den Abstandsvorschriften, vor.

² Geringfügige Lageverschiebungen sind möglich, sofern der Charakter und das Gesamtbild der Mauern bzw. Vorgärten nicht beeinträchtigt werden und ein gesamthaft besseres Ergebnis erreicht wird.

§ 21

Baulinien

¹ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Baulinien gelten als Pflichtbaulinien und bestimmen die Lage der Gebäude. Die Fassade ist auf der ganzen Länge des Gebäudes, nicht aber auf der ganzen Länge des Baubereiches, auf die Pflichtbaulinie zu setzen. Geringfügige Abweichungen können vorbehaltlich § 15 Abs. 2-4 bewilligt werden, wenn ein ortsbaulich besseres Ergebnis erreicht wird oder diese im Interesse der Verkehrssicherheit liegt.

² Abweichungen der Mindestabstände gegenüber Kantonsstrassen und Gewässern bedürfen die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements.

³ Baulinien berechtigen dazu, seitlich an die Grundstücksgrenze zu bauen (geschlossene Bauweise) bzw. die Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten. Allenfalls sichtbare Brandschutzmauern sind ansprechend zu gestalten.

3.2 Nutzungszonen im Kulturland

§ 22

Landwirtschaftszone

- ¹ Die Landwirtschaftszone 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.

§ 23

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 Die Vorschriften der Landschaftsschutzzone und der Lägernschutzsperrzone gemäss Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977 sind vorbehalten.

Bauvorschriften

- ³ Für Wohngebäude sind zwei 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
- ⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 24

Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ

- ¹ Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ ist für die landwirtschaftliche Nutzung, die Haltung von Pensionspferden, den Betrieb einer Reitschule sowie für höchstens zweimal jährlich stattfindende regionale Reitsportveranstaltungen bestimmt.
- ² Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Fütteranlage, Reithalle), Aussenanlagen (Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Reitsportveranstaltungen) und Parkfelder inklusive der Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Die Reithalle kann, soweit ihre Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinaus geht, nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- ⁴ Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁵ Gebäude sind nur im schwarz schraffierten Bereich zulässig. Sie müssen sich sehr gut in die landschaftliche und Ortsbauliche Situation einfügen. Für die Reithalle kann eine Grundfläche von 20 m auf 50 m bewilligt werden, wobei eine max. Fassadenhöhe von 5 m und eine max. Gesamthöhe von 10 m als Richtmasse einzuhalten sind. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.
- ⁶ Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Hecken oder Bäumen in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte

Stützmauern bis 1.0 m Höhe können bewilligt werden. Für die Aussenraumgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

⁷ Für die Bewilligung von Reitsportveranstaltungen ist dem Gemeinderat ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Für dieses ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen nötig.

⁸ Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

3.3 Schutzzonen

§ 25

Naturschutzzone im Kulturland

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

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, Aufforstung sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen 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, 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) auf den dafür vorgesehenen, ausgewiesenen Wegen. Für Hunde gilt Leinenpflicht.
- b) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- c) für die Überwachung
- d) für wissenschaftliche Untersuchungen

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 oder weitergehende Nutzungsmöglichkeiten geregelt sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Artenreiche Heuwiese	Gelb	Erhaltung und Förderung selten gewordener Pflanzen- und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge)	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni.

Magerwie- se, Trocken- standort	Orange	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Nutzung als artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich.
Feucht- standort Eichbrunnen	Grün-blau	Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten (z. B. Geburtshelferkröte).	Keine Beweidung, kein Betreten, Auslichtung und sporadische Erneuerung / Ergänzung Teiche und Kleinstrukturen (Hecken, Steinhäufen). Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/ Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter, bei artenreichen Heuwiesen Bewirtschaftung analog Zone «artenreiche Heuwiese».

3.4 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

Ensembleschutz

¹ Die im Kulturlandplan bezeichnete Ensembleschutzzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Der Charakter und die Struktur der bezeichneten Gebäudeensemble in Siedlungsnähe inklusive Vorplätzen, Zufahrten und Gärten sind zu erhalten. Bauvorhaben dürfen den Charakter des Ensembles nicht negativ verändern. Es gelten die Anforderungen gemäss § 14 Abs. 3 – 10 sinngemäss. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

§ 27

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone 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 sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. Im Gebiet "Hörndli - Buck" sind Aufforstungen und die Anlage von Christbaumkulturen untersagt.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten

und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, das Vereinswesen, den Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Ähnliches sowie Flur- und Wanderwege und Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung sind bewilligungspflichtig. Sie 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 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.

§ 28

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient dem Schutz, 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) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (vgl. § 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften¹ sind nur standortheimische Baumarten (keine Gastbaumarten) zu fördern.

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Schutzziele und Pflegemassnahmen oder Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung/ Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Spezialreservat Frauenschuhe (Kalk-Buchenwald)	Risi	Regelmässige Pflege zu Gunsten der vorhandenen Naturwerte	Periodische Mahd offener Teilflächen; auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Altholzinsel (Eichenwald)	Holzgatter	Prozessschutz; Sicherung Lebensraum für auf Alt- und Totholz angewiesene Tiere und Pflanzen	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald; Zulassen natürlicher Alterungs- und Zerfallprozesse

§ 29

Hochstammobstbestand, Obstgärten

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Obstgärten und Hochstammobstbestände sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie sind zu erhalten und zu fördern. Abgehende Bäume sind mit neuen Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen sind erwünscht.

¹ seltene Waldgesellschaften; vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter: www.ag.ch/bvu > Wald > Grundlagen > Publikationen).

§ 30

Gewässerraum

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

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

³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 31

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

¹ Bei den im Kulturlandplan dargestellten 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 innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

² Bei den im Ergänzungsplan Ortskern definierten Baulinien sowie Mauern und Vorgärten entlang des eingedolten Dorfbachs kann bei gesamthaft besserem Ergebnis von den Gewässerabständen abgewichen werden. Dazu ist die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements einzuholen.

3.5 Schutzobjekte

§ 32

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Geschützte Einzelbäume im Baugebiet dürfen bei Bauvorhaben bei gesamthaft besserem Ergebnis innerhalb derselben Parzelle ersetzt werden. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Der neue Standort inklusive Baumartenwahl ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	Grüne Linie	- 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 - biologischen Wert nicht vermindern - Vorgelagerter Krautsaum anlegen und extensiv nutzen (3 m Breite oder gemäss Bewirtschaftungsvertrag) - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Geschützter Waldrand	Orange Linie		- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, kei-

			ne Siloballen lagern; 3 m Breite oder gemäss Bewirtschaftungsvertrag)
Einzelbäume	Grüne Punkte	- Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang in Absprache mit Gemeinderat ersetzen (selbe Art oder vergleichbare, standortgerechte Baumart)
Aussichtspunkt	Rotes Dreieck	- Aussicht auf Dorf, Lägern und Surbtal freihalten	- Keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 33

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan lila bezeichneten und im Anhang "Gebäude mit Substanzschutz" aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind in ihrer Substanz geschützt und zu erhalten (Abbruchverbot, kommunaler Substanzschutz). Der Schutz umfasst die bauliche Struktur sowie die Fassadengestaltung. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

§ 34

Kulturobjekte

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

§ 35

Wiederherstellungspflicht

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

§ 36

Hochwassergefahrenzonen

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

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen und verhältnismässig 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.

³ In der Hochwassergefahrenzone 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.

⁴ Für Baugesuche in einer Hochwassergefahrenzone bleibt § 36c BauV anwendbar.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen,

dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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 betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 37

Gefährdung durch
Hochwasser und Ober-
flächenabfluss

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

4.1 Abstände

§ 38

Grenz- und Gebäudeab-
stand

¹ Der Grenz- und Gebäudeabstand kann unter Ausnahme von Abs. 2 gemäss Baugesetz ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist unter Ausnahme von Abs. 3 nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

³ Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten und in § 21 BNO geregelten Baulinien gehen den Vorschriften in den Absätzen 1 und 2 vor.

⁴ Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn einzureichen.

§ 39

Abstand gegenüber dem
Kulturland

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

² Dieser Abstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 40

Abstand von Gemeinde-
und Privatstrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und einzelnen Bäumen 0.60 m.

² Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

³ Der Gemeinderat kann Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und ein für das Ortsbild besseres Ergebnis erreicht wird.

⁴ Einfriedungen baulicher Art dürfen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

4.2 Arealüberbauung

§ 41

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig.

² Die benötigte zusammenhängende Landfläche hat mindestens 2'000 m² zu betragen.

³ Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um maximal 15 %, sofern die Kriterien gemäss Bauverordnung erfüllt sind und die Einpassungskriterien gemäss § 56 BNO besonders gut erfüllt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nicht zulässig.

4.3 Nutzungsdichte

§ 42

Anrechenbarkeit von Räumen in Dachgeschossen

¹ Dachgeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

§ 43

Einliegerwohnungen

¹ Für altersgerechte Einliegerwohnungen darf die zulässige Geschossfläche gemäss Ausnützungsziffer in den Wohn- und Mischzonen, ausgenommen in der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW, um max. 50 m² pro Wohngebäude überschritten werden. Es gelten die Anforderungen gemäss SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten». Dieser Nutzungsbonus ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

4.4 Weitere Definitionen

§ 44

Parzellierung

¹ Die Parzellierung von Grundstücken ist dem Gemeinderat zu melden. Er kann eine Zustimmung verweigern, wenn dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist oder weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts umgangen werden (z.B. Übernutzung einer bereits überbauten, resultierenden Teilparzelle). Der Gemeinderat kann einen Grundbucheintrag verlangen.

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 45

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

² Die Gemeinde sowie öffentliche Werke können öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

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

§ 46

Anordnung der Garagen und Abstellplätze

- ¹ Parkfelder sollen zusammengefasst, auf die Überbauung, die Grünflächen und die Vorgärten abgestimmt sowie verkehrsgerecht angeordnet werden.
- ² Die Parkfelder sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Sie sind wenn möglich in die Gebäude zu integrieren. Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde nach § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise befreien sowie Lage und Gestaltung vorschreiben.
- ³ In der Dorfzone 1 Erhalt kann der Gemeinderat gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen.
- ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind die für die Bewohnerschaft erforderlichen Abstellplätze wenn möglich in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Die Rampen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ⁵ Steckdosen für Elektrofahrzeuge sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen.

§ 47

Ersatzabgabe

- ¹ Die Gemeinde legt Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe gemäss § 58 BauG durch ein Reglement fest. Die Ersatzabgabe darf nicht mehr als einen Viertel der Kosten eines offenen Parkfeldes, einschliesslich des Wertes der beanspruchten Bodenfläche, betragen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 48

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, Erdbeben 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.

§ 49

Energieeffizienz

- ¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.
- ² 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.

5.3 Wohnhygiene

§ 50

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.

§ 51

Garten, Terrassen- und Balkonflächen

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Sie sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Es gelten folgende Mindestmasse:

Höhe Balkonbrüstungen 1.00 m

Höhe / Breite Brüstungsdurchlässe 0.12 m

Balkonfläche bei 3- und 4- Zimmerwohnungen 4.5 m²

Balkonfläche bei Wohnungen mit über 5 – Zimmern 6.0 m²

² In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 52

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 Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 53

Spielgeräte, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.

² Mindestens 20 % der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen.

§ 54

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen zu erstellen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszustatten und durch den Grundeigentümer dauernd zu erhalten.

² Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Es ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 55

Gestaltung öffentlicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie (Vor-)Plätze, Grünanlagen, Parkieranlagen, Strassen und Wege, Toiletten etc. sind nutzerfreundlich, sorgfältig, attraktiv und wenn möglich beschattet zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisie-

rung, 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. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar und gut beleuchtet zu gestalten.

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

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

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

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 56

Ortsbildschutz

¹ Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen, Beleuchtungen und Freiräume sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung (Ortsbild, Siedlungsstruktur, Topographie, Landschaft usw.) zusätzlich zu den Kriterien nach § 15e BauV unter Einbezug der Baukommission hinsichtlich:

1. Fassaden- und Dachgestaltung bezüglich Materialwahl, Farbgebung, Proportionen, Gliederung, ortstypische Gestaltungselementen gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild, etc.
2. Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen
3. Terrain-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzung

Baugesuche

³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

1. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
2. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
3. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
4. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
5. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Terrassenhäuser

⁴ Terrassenhäuser sind im ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig.

§ 57

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächen-

	fenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in hochrechteckiger Form zulässig. Weitergehende Bestimmungen in den Dorfzonen sind vorbehalten.
Dachneigung	² Zugelassene Dachformen für Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 ° und 45 °. Bei guter Einpassung ins Ortsbild kann von dieser Vorschrift abgewichen werden. Flachdächer sind extensiv und ökologisch hochwertig zu begrünen oder durch Solaranlagen zu nutzen. ³ Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen mit Schneefang-Vorrichtungen versehen sein.
Dachaufbauten	⁴ Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

§ 58

Aussenraumgestaltung	¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Grundrisskonzeption von Bauten ist in die topographische Situation einzupassen und die Baukuben sind wo nötig zu staffeln. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
Stützmauern	² Stützmauern sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Innerhalb des Baugebietes dürfen sie bis zu einer Höhe von 0.80 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Mauern müssen um das Mehrmass ihrer Höhe, jedoch mindestens 0.50 m zurückgesetzt werden. Im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis dürfen sie an oder auf die Grenze gesetzt werden. Stützmauern sind hochwertig zu gestalten. Ab einer Höhe von 1.2 m sind sie zu begrünen.
Umgebung	³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung, Stützmauern und Einfriedungen). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
Bepflanzung	⁴ Für die Bepflanzung sind standortgerechte mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Kleinere Steingärten mit hohem ökologischem Mehrwert sind zulässig.

§ 59

Strassenraumgestaltung Badenerstrasse	¹ Planungen entlang der Badenerstrasse haben den Strassenraum und, wo relevant die besondere Lage am Ortseingang, konzeptionell mit einzubeziehen. Neubauten sind mit raumbildenden, zusammenhängenden Fassaden und Hauszugängen auf die Badenerstrasse auszurichten. Vorbereiche zur Strasse sind so zu gestalten, dass sie den Strassenraum aufwerten und die Trennwirkung der Strasse minimieren.
Strassenraumgestaltung Roosweg	² Der Strassenraum des Rooswegs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets siedlungsorientiert, sicher und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mit der Realisierung angrenzender Bauprojekte sind in der Wohnzone Roosweg Ost strassenbegleitende, optisch wirksame Bäume zu pflanzen und durch die Eigentümerschaft zu unterhalten. Die Anzahl pro Grundstück entspricht der Länge jener Grundstücksseite, die an die Strasse anstösst (in Meter), geteilt durch 10 (aufgerundet).
Strassenraumgestaltung	³ Der verkehrsberuhigte und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltete Strassenraum

Schulstrasse des Schulwegs ist in seiner Qualität und mit seiner einseitigen Baumreihe zu erhalten.

§ 60

Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft soll mit natürlichen Gestaltungs- und Strukturelementen gebildet werden. Die offenen Sichtbeziehungen in die Landschaft sind zu gewährleisten.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und wenn technisch machbar ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

6.2 Umweltschutz

§ 61

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.

§ 62

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann in der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW bewilligt werden.

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

§ 63

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zwischen Bergstrasse und Badenerstrasse
- in zweiter Priorität in den weiteren Bauzonen

erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den weiteren Bauzonen (2. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zonen bezweckt.

§ 64

Lichtemissionen

¹ Beleuchtungen sind entsprechend dem «7-Punkte-Plan» gemäss dem Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt 2021 zu planen und zu realisieren.

7. Vollzug und Verfahren

§ 65

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. Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten verlangen. Die Wahl des Gutachters erfolgt in gegenseitiger Absprache zwischen Gemeinderat und Bauherrschaft.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission / die Bauverwaltung delegieren.

³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Dorfzonen, der Wohnzone Roosweg Ost WR, der Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung AW, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, in Gebieten mit (bedingter) Gestaltungsplanpflicht sowie an weiteren ortsbaulich sensiblen Lagen (bspw. am Siedlungsrand) sind ausgewiesene, vom Gemeinderat bestellte Fachpersonen beizuziehen.

§ 66

Gebührenreglement

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.

§ 67

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Pflege, den Schutz und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

² Der Gemeinderat bestellt eine Umweltkommission mit beratender Funktion ein.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 68

Übergangsbestimmung

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

§ 69

Aufhebung bisherigen

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

1. Die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. September 1998, sowie die seither erfolgten Änderungen
2. Der Bauzonenplan vom 8. Juni 1990, sowie die seither erfolgten Änderungen
3. Der Kulturlandplan vom 3. Juni 1993, sowie die seither erfolgten Änderungen

§ 70

Inkrafttreten

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

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

Anhang 1

Kulturobjekte

Inventar-Nr.	Objekt / Gebietsbezeichnung
FRE910A	Brunnen (1848); Abzweigung Dorfstrasse / Husenstrasse; Parzelle Nr. 74
FRE910B	Brunnen (1851); bei Alte Ehrendingerstrasse 3, 5; Parzelle Nr. 40
FRE911A	Wegkreuz (1956); bei Dorfstrasse 7, gegenüber Kapelle; Parzelle Nr. 101
FRE911B	Wegkreuz (um 1900); bei Sandacherweg 4; Parzelle Nr. 5
FRE911C	Wegkreuz Rohr (1992); Abzweigung Kirchweg / Lengnauerstrasse; Parzelle Nr. 170
FRE911D	Wegkreuz Rank (um 1900); Alte Lengnauerstrasse; Parzelle Nr. 38
FRE911E	Friedhofkreuz (1951); Friedhof; Parzelle Nr. 72
FRE911F	Wegkreuz (Mitte 20. Jh.?): Abzweigung Friedhofweg / Büntweg; Parzelle Nr. 66 oder 455
FRE911G	Wegkreuz Maas (1903); Dorfstrasse Koord. 2666699 / 1260969; Parzelle Nr. 341
FRE911H	Wegkreuz Hölzli (1914); Dorfstrasse Koord. 2666563 / 1260703; Parzelle Nr. 282
FRE911I	Wegkreuz Kaltenbrunnen (1909); Kaltenbrunnenweg Koord. 2666874 / 1260733; Parzelle Nr. 352
FRE918	Lourdes-Grotte (frühes 20. Jh.); Südwestlich des Büelhofs, Koordinaten 2667002 / 1260981; Vers.-Nr. 280; Parzelle Nr. 346
FRE919	Grenzstein (1688) in der Bränni. Koordinaten 2666319 / 1260550, Parzelle Nr. 2013 in Obersiggenthal
Stiegere	Wegkreuz Stiegere; Koordinaten 2667452 / 1262200; Parzelle Nr. 381
Chrüzlihau	Wegkreuz Chrüzlihau; Koordinaten 2665047 / 1261804; Parzelle Nr. 396
Brunnen	Brunnen Dorfstrasse; Koordinaten 2666939 / 1261770; Parzelle Nr. 74
Aussichtspunkt	Aussichtspunkt Eichbrunnen / Chalhufe; Koordinaten 2666213 / 1261436; Parzelle Nr. 286
Aussichtspunkt	Aussichtspunkt Schiberai / Risi; Koordinaten 2666211 / 1261133; Parzelle Nr. 284

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
FRE001	Kapelle Mariä Heimsuchung (1923-24)	Schulstrasse	43	93

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021

Gebäude mit Substanzschutz

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
FRE902	Schulhaus (1904-05)	Schulstrasse 4	78	92
FRE903	Gemeindehaus, Altes Schulhaus (1808)	Schulstrasse 2	42	92
FRE905	Doppelwohnhaus (17., 18. Jh.)	Dorfstrasse 8, 10	60, 59	25, 24
FRE907	Speicher (18. Jh.)	Bei Dorfstrasse 7	45A	101
FRE909	Doppelbauernhaus (1871), mit zugehörigem Brennhaus	Dorfstrasse 15, 17	36B, A	86, 421
FRE912	Bäuerlicher Vielzweckbau (1913)	Kirchweg 9	80	491
FRE913	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Schulstrasse 1	44	99
FRE914	Kleinbauernhaus (1876?, mit älterem Kern)	Dorfstrasse 16	48	17
FRE915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1797, mit älterem Wohn- teil)	Dorfstrasse 7	46	101
FRE916	Stallscheune (um 1800)	zu Dorfstrasse 12	52	20
FRE917	Doppelscheune (1750)	zu Dorfstrasse 29, 31	4A, 4B	82, 81

Inventar. Nr. Nummerierung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2021