

Gemeinde Döttingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 10. Januar 2013

rechtskräftige BNO

Teiländerung BNO,
Umsetzung Gewässerräume und weitere kleinere Anpassungen

Erläuterungen	
<u>unterstrichener Text</u>	neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
unterstrichene Leerschläge ____	weggelassene Bestimmungen

Stand: 7. August 2025 / Genehmigung

Mitwirkung vom:	29. August 2022 bis 27. September 2022
Vorprüfungsbericht vom:	20. Juni 2023
Öffentliche Auflage vom:	13. November 2023 bis 12. Dezember 2023
Beschlissen von der Gemeindeversammlung am: 4. Juni 2025	
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

§ 7

Kernzone K

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte (auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche), Restaurants und Wohnungen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 8

Dorfzone D

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten entlang der Haupt-, Surbtal- und Poststrasse nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 12

Arbeitszone A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig. Wohnungen sind, unter Vorbehalt von Abs. 4, nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 13

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit starken Störungen (Emissionen) sind nur in diesen Zonen zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Zone A2/IV/14 zwischen Aaretalstrasse und Bahnlinie sind keine Wohnungen zugelassen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind mit Ausnahme von Abs. 4 nur als Nebennutzungen von ortsansässigen Betrieben sowie ohne übermässiges Verkehrsaufkommen bis max. 300 m² zulässig.

⁴ In der A2/III/351müM sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt höchstens 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Davon dürfen max. 1'500 m² Nettoladenfläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, die restlichen Flächen nur für Güter des aperiodischen Bedarfs genutzt werden. Neue Verkaufsnutzungen, welche das Kontingent von 3'000 m² Nettoladenfläche beanspruchen, müssen eine gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung, eine flächensparende Nutzung und Parkierung sowie eine genügende Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes ausweisen. Der Gemeinderat zieht zur Erreichung dieser Anforderungen externe Fachleute bei.

§ 7

Kernzone K

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte (auch mit mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche - Nettoladenfläche), Restaurants und Wohnungen. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 8

Dorfzone D

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) sind zulässig. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten entlang der Haupt-, Surbtal- und Poststrasse nicht als stark störend. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 12

Arbeitszone A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) zulässig. Wohnungen sind, unter Vorbehalt von Abs. 4, nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 13

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit starken Störungen (Emissionen) sind nur in diesen Zonen zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Zone A2/IV/14 zwischen Aaretalstrasse und Bahnlinie sind keine Wohnungen zugelassen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind mit Ausnahme von Abs. 4 nur als Nebennutzungen von ortsansässigen Betrieben sowie ohne übermässiges Verkehrsaufkommen bis max. 300 m² zulässig.

⁴ In der A2/III/351müM sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt höchstens 3'000 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) zugelassen. Davon dürfen max. 1'500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, die restlichen Flächen nur für Güter des aperiodischen Bedarfs genutzt werden. Neue Verkaufsnutzungen, welche das Kontingent von 3'000 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) beanspruchen, müssen eine gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung, eine flächensparende Nutzung und Parkierung sowie eine genügende Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes ausweisen. Der Gemeinderat zieht zur Erreichung dieser Anforderungen externe Fachleute bei.

§ 21

Naturschutzzonen
Kulturland

⁴ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzone	- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen	- Verjüngung der Gehölze, periodisches Auslichten - fachgerechte Unterhalt und Pflege
Zone artenreiche Heuwiese	- Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Uferschutzzonen / -streifen	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- Keine Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw. - Bachborde periodisch mähen, wobei das Schnittgut zu entfernen ist - ein Streifen von 3 m beidseits des Baches ab Böschungsoberkante ist extensiv zu bewirtschaften - für bestockte Ufer gelten Pflegemassnahmen der Hecken (§ 25 BNO)

§ 21

Naturschutzzonen
Kulturland

⁴ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Naturschutzzone	- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen	- Verjüngung der Gehölze, periodisches Auslichten - fachgerechte Unterhalt und Pflege
Zone artenreiche Heuwiese	- Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund	- Nutzung als Heuwiese - Extensive Bewirtschaftung - Schnitt frühestens ab 15. Juni oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Uferschutzzonen / —	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse - Laichgebiet, Brutbiotop	- <u>gemäss Art. 41c GSchV</u>

§ 24a

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

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.

§ 24b

Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb Bauzone 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.

Gewerbe	§ 30
	¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. ² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 2 BNO, als stark störend.
Benützung von Privateigentum	§ 37
	¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen. ² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen. ⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
Zulässigkeit / Minimale Flächen	§ 36
	¹ Arealüberbauungen nach § 39 BauV sind in den Zonen K, W4, W3, W2, WH und WA zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalmasse aufweist: - Zone K, W4, W3, WA: 3'000 m² - Zone W2, WH: 2'000 m²
Erhöhung Fassadenhöhe	² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Fassadenhöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden.
Ausnützungsbonus	³ Eine Kumulierung des Ausnützungsbonus gemäss § 39 Abs. 4 BauV und des Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 2 BauV ist nicht zulässig.

Gewerbe	§ 30
	¹ <u>---</u> (aufgehoben, neu gilt §15c BauV) ² <u>---</u> (aufgehoben, neu gilt §15c BauV) Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten mit Ausnahme von § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 2 BNO, als stark störend.
Benützung von Privateigentum	§ 37
	¹ <u>---</u> (aufgehoben, es gilt § 110 Abs. 1d BauG / § 19 Abs. 3 BauV) ² <u>---</u> (aufgehoben, es gilt § 110 Abs. 1d BauG / § 19 Abs. 3 BauV) ³ <u>---</u> (aufgehoben, es gilt § 110 Abs. 1d BauG / § 19 Abs. 3 BauV) ⁴ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
Zulässigkeit / Minimale Flächen	§ 36
	¹ Arealüberbauungen nach § 39 BauV sind in den Zonen K, W4, W3, W2, WH und WA zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche folgende Minimalmasse aufweist: - Zone K, W4, W3, WA: 3'000 m² - Zone W2, WH: 2'000 m²
Erhöhung Fassadenhöhe	² Im Rahmen von Arealüberbauungen <u>dürfen</u> die Fassadenhöhe <u>und die Gesamthöhe</u> gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden.
Ausnützungsbonus	³ Eine Kumulierung des Ausnützungsbonus gemäss § 39 Abs. 4 BauV und des Nutzungsbonus gemäss § 35 Abs. 2 BauV ist nicht zulässig.

Raummasse
Fenstergrößen,
Nebenräume für
Neubauten

§ 42

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe
 - Vollgeschoss mind. 2.35 m
 - Dachgeschoss mind. 2.35 m auf mind. 5 m² pro Zimmer
- Fenster

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

² Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Pro Wohnung mind. 6 m²

§ 46

Ortsbildgestaltung

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 42

Raummasse
Fenstergrößen,
Nebenräume für
Neubauten

¹ ___ (aufgehoben, neu gilt § 36a Abs. 1 BauV)

² ___ (aufgehoben, neu gilt § 36a Abs. 2 BauV)

§ 46

Ortsbildgestaltung

¹ ___ (aufgehoben, neu gilt § 15e BauV)

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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