

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

---

Empfehlung für die Nutzungsplanung (§ 15 BauV)  
Stand Februar 2018

---

## Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)

---

### Einleitung

Das Muster für die Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) soll den Gemeinden und Planungsfachleuten bei der Ausarbeitung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als Empfehlung dienen. Sie enthält **Formulierungsvorschläge (grau hinterlegt)** für die einzelnen Bestimmungen sowie dazugehörige Erläuterungen.

Die M-BNO ist wie folgt aufgebaut (in den Fusszeilen gekennzeichnet):

- **Teil A Basisregelungen:** Musterbestimmungen, welche die Grundzüge der zulässigen Nutzung und Überbauung bezeichnen sowie die baugesetzlichen Definitionen umsetzen. Dazu gehören namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB).
- **Teil B Ergänzungsbestimmungen:** Musterbestimmungen zur gemeindespezifischen Präzisierung der obigen Basisregelungen und Umsetzung wichtiger Planungsfragen gemäss Vorgaben des Baugesetzes (BauG) und des kantonalen Richtplans. Die Übernahme dieser Bestimmungen in den jeweils betroffenen Zonenvorschriften des Teils A ist jedenfalls zu prüfen, weil sie je nach Standort (Zone) und Gemeinde Voraussetzung für rechtssichere Regelungen bilden.

Der **Inhalt der BNO** soll sich auf rechtsetzende und in der Rechtsetzungskompetenz der Gemeinde liegende Bestimmungen beschränken. Nur was für die Gemeinde von Bedeutung ist, ist aufzunehmen. Besondere Beachtung zu schenken ist dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Innenentwicklung, der Siedlungsqualität und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Formell sind die Bestimmungen der BNO nach Paragraphen und Absätzen durchzunummerieren und in Kapitel zu gliedern.

Für die Erstellung und den Datenaustausch der digitalen Nutzungsplanung sind die Richtlinien zum Daten- und Darstellungsmodell zu beachten.

Die M-BNO kann bei Weitem nicht für alle erdenklichen Konstellationen fertige Lösungen anbieten und enthält daher lediglich **beispielhafte Musterformulierungen**. Diese dürfen nicht unesehen übernommen werden. Sie sind den Bedürfnissen der einzelnen Gemeinde anzupassen. Die Abteilung Raumentwicklung berät die Gemeinden und Planungsfachleute gerne bei dieser Arbeit. Bietet die Musterformulierung eine Auswahl an Möglichkeiten oder sind konkrete Ortsbezeichnungen zu ergänzen, werden diese in kursiver Schrift dargestellt. In hellgrauer Schrift werden Erläuterungen zur Musterformulierung dargestellt, die bei Bedarf nach situationsgerechter Anpassung in den Text einzufügen sind.

Die **M-BNO wird regelmässig überarbeitet**. Sie ist auf der Webseite der Abteilung Raumentwicklung aufgeschaltet (abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen). Sie ist als Papierkopie oder – in einer auf die Musterbestimmungen reduzierten Version – als bearbeitbare Datei erhältlich.

► *Zur Beachtung:*

*Die vorliegende Version der M-BNO ist ein **Zwischenstand**.*

*Folgende Änderungen übergeordneter planungsrechtlicher Vorgaben machen unter Umständen weitere Anpassungen notwendig:*

- *Anpassung div. Richtplankapitel an die Vorgaben des Bundes im Rahmen der Richtplangenehmigung*
- *Anpassungen der Praxis zur Umsetzung des Gewässerraums aufgrund der verwaltungsgerechten Praxis*

*Ebenso werden sich aus den Erfahrungen zur Umsetzung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, Anpassungen ergeben.*

**Gemeinde** .....

**Kanton Aargau**

---

---

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

---

**Gemäss § 15 BauG**

---

**Vorprüfungsbericht** vom .....

**Mitwirkung** vom ..... bis .....

**Öffentlich aufgelegt** vom ..... bis .....

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung am** .....

---

**Gemeindeammann**

---

**Gemeindeschreiber/-in**

**Genehmigungsvermerk:**

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Basisregelungen .....</b>	<b>9</b>
<b>A 1</b>	<b>Geltungsbereich, übergeordnetes Recht .....</b>	<b>9</b>
<b>A 2</b>	<b>Raumplanung .....</b>	<b>9</b>
A 2.1	Planungsgrundsätze .....	9
A 2.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne .....	11
A 2.3	Weitere Planungsinstrumente .....	13
A 2.4	Ausgleich von Planungsvorteilen und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland.....	14
<b>A 3</b>	<b>Zonenvorschriften.....</b>	<b>14</b>
A 3.1	Bauzonen.....	14
A 3.1.1	Zonenübersicht .....	15
A 3.1.2	Dorfkernzone oder Altstadtzone .....	17
A 3.1.3	Kernzone oder Zentrumszone .....	18
A 3.1.4	Wohnzonen.....	19
A 3.1.5	Wohn- und Arbeitszone .....	20
A 3.1.6	Arbeitszone I (Gewerbezone) .....	21
A 3.1.7	Arbeitszone II (Industriezone).....	22
A 3.1.8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	23
A 3.1.9	Grünzone, Freihaltezone .....	23
A 3.1.10	Weitere Bauzonen .....	24
A 3.2	Landwirtschaftszonen .....	24
A 3.2.1	Landwirtschaftszone .....	24
A 3.2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone .....	24
A 3.2.3	Speziallandwirtschaftszone .....	25
A 3.3	Schutzzonen .....	26
A 3.3.1	Naturschutzzonen im Kulturland.....	26
A 3.3.2	Beispiel: Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen .....	28
A 3.3.3	Weitere Schutzzonen.....	28
A 3.4	Überlagerte Schutzzonen .....	28
A 3.4.1	Umgebungsschutzzone, Ensembleschutzzone.....	28
A 3.4.2	Landschaftsschutzzone .....	28
A 3.4.3	Naturschutzzone Wald.....	30
A 3.4.4	Gewässerraum .....	31
A 3.4.5	Wildtierkorridor.....	33
A 3.5	Schutzobjekte .....	33
A 3.5.1	Naturobjekte .....	33
A 3.5.2	Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung .....	35
	Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz.....	35
	Alternative Schutzkonzeption .....	36
A 3.5.3	Kulturobjekte.....	37
A 3.5.4	Wiederherstellungspflicht .....	37
A 3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....	37
A 3.6.1	Weilerzone.....	38
A 3.6.2	Übergangszone .....	39
A 3.6.3	Materialabbauzone .....	39
A 3.7	Gefahren- und Überflutungszonen .....	40
A 3.7.1	Freihaltegebiet Hochwasser .....	40
	Freihaltezone Hochwasser .....	40

	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland .....	41
A 3.7.2	Hochwassergefahrenzone .....	41
A 3.7.3	Hochwassergefährdetes Gebiet innerhalb der Bauzone.....	43
A 3.7.4	Oberflächenwasserschutz (Hangwasser).....	43
<b>A 4</b>	<b>Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern .....</b>	<b>44</b>
A 4.1	Abstände.....	44
A 4.1.1	Grenz- und Gebäudeabstand .....	44
A 4.1.2	Waldabstand.....	45
A 4.2	Höhen .....	45
A 4.2.1	Gebäude am Hang .....	45
A 4.3	Nutzungsdichte .....	45
A 4.3.1	Allgemeines .....	45
A 4.3.2	Mindestausnutzung.....	46
A 4.3.3	Nutzungsboni.....	46
A 4.4	Wohnanteil.....	46
A 4.5	Arealüberbauung .....	47
A 4.6	Störmass von Betrieben .....	47
A 4.7	Nettoladenfläche .....	48
<b>A 5</b>	<b>Bauvorschriften.....</b>	<b>48</b>
A 5.1	Baureife und Erschliessung.....	48
A 5.1.1	Spezielle Erschliessungsvorschriften .....	48
A 5.1.2	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	48
A 5.2	Technische Bauvorschriften .....	49
A 5.2.1	Allgemeine Anforderungen .....	49
A 5.2.2	Energieeffizienz .....	49
A 5.2.3	Weitere technische Bauvorschriften .....	49
A 5.3	Wohnhygiene.....	49
A 5.3.1	Ausrichtung der Wohnungen .....	49
A 5.3.2	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume.....	49
A 5.3.3	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	50
A 5.4	Ausstattung.....	50
A 5.4.1	Parkfelder .....	50
A 5.4.2	Spielgeräte, Kinderwagen .....	51
A 5.4.3	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen.....	51
A 5.4.4	Weitere Vorschriften über die Ausstattung .....	51
A 5.4.5	Öffentlich zugänglicher Raum .....	51
<b>A 6</b>	<b>Schutzvorschriften.....</b>	<b>52</b>
A 6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege .....	52
A 6.1.1	Allgemeine Anforderungen .....	52
A 6.1.2	Dachgestaltung.....	53
A 6.1.3	Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung .....	54
A 6.2	Ökologischer Ausgleich .....	54
A 6.3	Umweltschutz .....	54
A 6.3.1	Einwirkungen .....	54
A 6.3.2	Luftreinhaltung .....	54
A 6.3.3	Materialablagerungen .....	55
A 6.3.4	Weitere Umweltvorschriften.....	55
<b>A 7</b>	<b>Vollzug und Verfahren .....</b>	<b>55</b>
A 7.1	Zuständigkeit .....	55
A 7.2	Gebühren.....	56
A 7.3	Vollzugsrichtlinien .....	56
A 7.4	Baubewilligungsverfahren .....	56

<b>A 8</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b> .....	<b>56</b>
A 8.1	Übergangsbestimmung .....	56
A 8.2	Aufhebung bisherigen Rechts .....	57
<b>A 9</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>58</b>
<b>B</b>	<b>Ergänzungsbestimmungen</b> .....	<b>59</b>
<b>B 1</b>	<b>Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung</b> .....	<b>59</b>
B 1.1	Generationengerechtes Wohnungsangebot .....	59
B 1.2	Freiraumentwicklung .....	59
B 1.2.1	Allgemeine Anforderungen .....	59
B 1.2.2	Beispiel für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	60
B 1.2.3	Anforderung an Gestaltungsplan .....	60
B 1.3	Bauten in Arbeitszonen .....	60
B 1.4	Aussenraumqualität .....	60
B 1.5	Umgebungsgestaltung .....	61
B 1.6	Mobilfunkantennen .....	61
B 1.7	Lärmschutzmassnahmen .....	62
B 1.8	Dachgestaltung .....	62
B 1.9	Lichtemissionen .....	62
B 1.10	Vogelschutz am Bau .....	63
B 1.11	Gestaltung des Siedlungsrandes .....	63
B 1.12	Gestaltungspläne .....	63
B 1.12.1	Vorgaben für Gestaltungspläne zur Förderung der Siedlungsqualität .....	63
B 1.12.2	Zulassen von mehr als einem zusätzlichen Vollgeschoss .....	64
<b>B 2</b>	<b>Strassenraumgestaltung</b> .....	<b>65</b>
B 2.1	BNO-Bestimmung zur Strassenraumgestaltung .....	65
B 2.2	Gestaltungsplanvorgaben zur Strassenraumgestaltung .....	67
<b>B 3</b>	<b>Abstimmung Siedlung und Verkehr</b> .....	<b>68</b>
B 3.1	Begrenzung der Nutzungsart allgemein .....	68
B 3.2	Mobilitätsmanagement und -konzept .....	69
<b>B 4</b>	<b>Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen</b> .....	<b>71</b>
B 4.1	Übersicht .....	71
B 4.2	Verkaufsnutzungen bis 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche .....	72
B 4.3	Mittelgrosse Verkaufsnutzungen .....	72
B 4.3.1	Mögliche Präzisierung in den Kern- und Zentrumszonen urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren .....	73
B 4.3.2	Zulassung in den übrigen Gebieten .....	73
B 4.4	Nutzungen mit hohem Personenverkehr (publikums- und verkehrsintensive Nutzungen) .....	74
B 4.4.1	Beschränkung in Kern- und Zentrumsgebieten .....	75
B 4.4.2	Zulassung in den "übrigen Gebieten" (gemäss Richtplanfestsetzung) .....	75
B 4.5	Nutzungen mit hohem Güterverkehr .....	75
<b>B 5</b>	<b>Parkfelder/Parkleitsystem</b> .....	<b>76</b>
B 5.1	Begrenzung der Parkfelder (über § 56 BauG hinaus) .....	76
B 5.2	Bewirtschaftung der Parkfelder .....	77
<b>B 6</b>	<b>Energievorhaben</b> .....	<b>77</b>
<b>B 7</b>	<b>Bedingte Einzonungen</b> .....	<b>77</b>
<b>B 8</b>	<b>Mögliche Abweichungen zum BauG / zur BauV (IVHB)</b> .....	<b>78</b>
B 8.1	Dachgeschosse und -gestaltung, Anrechenbarkeit .....	78
B 8.2	Massgebendes Terrain .....	79
B 8.3	Abstände .....	79
B 8.3.1	Grenzabstand für Klein- und Anbauten .....	79

B 8.3.2	Grenzabstand für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen.....	80
B 8.3.3	Strassenabstand.....	80
B 8.3.4	Abstand zum Kulturland (Landwirtschaftszonen, Naturschutzzonen).....	80
B 8.4	Nutzungsverschiebung.....	81
B 8.5	Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen.....	81





## A Basisregelungen

---

### A 1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

#### § ... Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### § ... Übergeordnetes Recht

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, bleiben vorbehalten.

### A 2 Raumplanung

#### A 2.1 Planungsgrundsätze

#### § ... Planungsgrundsätze

<sup>1</sup> 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,
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

<sup>6</sup> Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss zu fördern.

**Ergänzungsbestimmungen:**

- Verdichtungsmöglichkeiten (Ziffn. A 4 ff., B 1)
- Strassenraumgestaltung (Ziff. B 2)

Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie umfassen die wichtigsten Ergebnisse einer vorgängigen Leitbild-Diskussion und können hier oder in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten werden. Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts (z.B. Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG); §§ 40 und 46 des Baugesetzes (BauG)) sollen dabei nicht wiederholt werden. Diese Ziel- und Zwecknormen sind unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.

Gut gestaltete und qualitätsvolle Siedlungen sind eine wesentliche Aufgabe der Raumplanung. Hierzu sind die Ziele gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG in der Nutzungsplanung umzusetzen; dies kann zum Beispiel mit Anreizen zur Verdichtung, Vorgaben zur Strassenraumgestaltung oder zur Gestaltung von Bauten erfolgen. Verkehrsintensive Nutzungen sind auf geeignete Standorte zu konzentrieren. In ungeeigneten Gebieten sind sie durch Beschränkung von Art und Ausmass der Nutzung auszuschliessen oder auf ein vertretbares Mass zu reduzieren.

**Konkretisierung Abstimmung Siedlung/Verkehr****Ergänzungsbestimmungen (der jeweiligen Zonenbestimmung):**

- Strassenraumgestaltung (Ziff. B 2)
- Abstimmung Siedlung und Verkehr (Ziff. B 3)
- Begrenzung der Verkehrserzeugung / der Nutzungsart (Ziff. B 4)

Die Gemeinde hat die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen und die Massnahmen im Planungsbericht zu erläutern (§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG). Nebst der Bevorzugung öV-erschlossener Standorte für neue oder verdichtete Zonen ist mit geeigneten Nutzungsbestimmungen das Nutzungsmass und damit die Verkehrserzeugung zu begrenzen, insbesondere in Zonen ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete. Zu prüfen ist die Eignung eines Gebiets für eine bestimmte Nutzung in Bezug auf das absehbare Verkehrsaufkommen, die Belastung der Zufahrtsstrassen und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In der BNO sind die Nutzungsdichte und die Nutzungsart so zu regeln, dass das verursachte Verkehrsaufkommen die Kapazität des Verkehrsnetzes nicht überlastet sowie Ortszentren und Wohnquartiere schont.

Die für die Grundeigentümer verbindlichen Vorgaben sind in die BNO aufzunehmen. Die BNO-Bestimmungen können für einzelne Zonen, Teile davon oder für mehrere Zonen ausgestaltet werden. Bei grösseren Bezugsgebieten können sie unter den allgemeinen Bestimmungen platziert werden. Für einzelne Zonen oder Teile davon können sie direkt in der jeweiligen Zonenvorschrift aufgeführt werden. Die betroffenen Gebiete sind im Zonenplan zu bezeichnen.

Vorgaben für den Strassenraum selbst bilden Gegenstand des Strassenbauprojekts. Für die Gestaltung von Kantonsstrassen ist das BVU zuständig (Abteilungen Verkehr bzw. Tiefbau). Bei Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGK) ist die Gestaltung der (privaten) Strassenräume mittels Gestaltungsplan aber jedenfalls mit dem BGK abzugleichen. Zu beachten ist, dass Kantonsstrassen nur eingeschränkt Direkterschliessungsfunktion zukommt. Die Interessenabwägung zwischen Direkterschliessung und Anliegerfreiheit ist im konkreten Fall vorzunehmen.

## Konkretisierung Innere Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

### Ergänzungsbestimmungen (der jeweiligen Zonenbestimmung):

- Parkierung (Ziff. A 5.4.1, Ziff. B 5)
- Innere Siedlungsentwicklung / Erhöhung der Siedlungsqualität (Ziff. B 1)
- Vorgaben für Gestaltungspläne (Ziff. B 1.2.3)

Zu einer guten Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG) tragen namentlich bei:

- lagegerechte Zuordnung von Wohn- Freizeit- und Arbeitszonen (Verkehrsanbindung, benachbarte Nutzungen, Nähe zu Einkauf und Dienstleistungen usw.); hochwertige Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen, Strassenräumen;
- der Sozialstruktur entsprechende Wohn- und Siedlungsform (Alter, Lebensform etc.);
- immissionsgeschützte, städtebaulich und architektonisch dem Ortsbild förderliche Einordnung der Bauten und Anlagen, inkl. landsparende, unterirdische Parkierung;
- gute Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen
- attraktive Grün- und Freiräume; Sicherheit im öffentlichen Raum;
- attraktive Fuss- und Velowegnetzverbindungen (Schulen, Zentrum, Einkauf, öV etc.);
- attraktive, ausreichende öffentliche Veloabstellanlagen;
- sorgsamer Umgang mit wertvoller Bausubstanz, qualitätsvolle Ergänzung Energieeffizienz; Mikroklima usw.

Welche Massnahmen sinnvollerweise getroffen werden, ist zum Beispiel anhand folgender Kriterien und der jeweiligen Situation zu prüfen:

- Siedlungstyp (Agglomeration, Zentrum, Wohnquartier, Alter, Struktur usw.)
- Qualitätsmerkmale (Vorzüge/Mankos: Lärm, Ortsbild, Verkehr, Sozialstruktur usw.)
- Bedürfnisse und Ziele der Bewohner, Ziele und Entwicklungsperspektiven der Gemeinde

Um die Siedlungsqualität mit dem Instrument des Sondernutzungsplans zu erhöhen, kann die Gemeinde in der BNO für die einzelnen Gestaltungsplangebiete Bestimmungen vorsehen, in welchen die zu erfüllenden Kriterien aufgezählt werden (vgl. Beispiele in Ziffer B 1.2.3).

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) auf, mit welchen Massnahmen sie die innere Siedlungsentwicklung fördert und die Siedlungsqualität erhöht.

### A 2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Erschliessungs- und Gestaltungspläne sind hervorragend dazu geeignet, um die Siedlungs- und Wohnqualität sowie die Aufwertung von Strassenräumen zu fördern und zu sichern. Die BNO und der Zonenplan weisen hierzu oft einen zu groben Massstab auf.

Die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht kann auch eine planerische Massnahme im Sinne von Art. 24 Abs. 1 oder 2 USG zur Sicherstellung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen an Baubewilligungen sein.

### Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht

#### § ... Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger *Erschliessungsplan/Gestaltungsplan* vorliegt.

**Ergänzungsbestimmungen:**

- Zielvorgaben für Erschliessungs- und Gestaltungspläne (Ziff. B 1.2.3, B 2.2)

Die Bezeichnung sondernutzungsplanpflichtiger Gebiete in der allgemeinen Nutzungsplanung gewährleistet, dass die notwendigen Rahmenbedingungen für qualitätsvolle Bauprojekte stufengerecht und rechtssicher in Erschliessungs- und Gestaltungsplänen bezeichnet werden können.

Sollen Sondernutzungsplanungen einen bestimmten Zweck erfüllen, ist dieser aufzuführen. Gedacht wird insbesondere an Freihaltungen, Siedlungserneuerung, Verdichtung, energieeffizientes Bauen, Objekt- und Ortsbildschutz, Gestaltung des Strassenraums, autoarmes Wohnen, ökologischer Ausgleich, Industriegleiserschliessung usw.

Gebiete, in welchen eine Strassenaufwertung erfolgen soll, kann die Gemeinde der Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Vorgaben für die Gestaltungsplanung unterstellen. Alternativ kann sie besondere Anforderungen an Bauvorhaben entlang speziell ausgeschiedener Strassenabschnitte direkt in der BNO vorgeben (z.B. Gestaltungsanforderungen für Bauten und Strassenräume, Nutzungen, Lärmschutz, Abstände, Freiräume).

Zwingend ist eine Strassenraumaufwertung für die im Richtplan bezeichneten Strassenabschnitte (§ 9 BauV). Es steht der Gemeinde frei, im Sinne der Erhöhung der Siedlungsqualität auch andere Strassenabschnitte aufzuwerten. Für Kantonsstrassen kann dies nur in Absprache mit der zuständigen kantonalen Stelle (Abteilung Verkehr / Abteilung Tiefbau des BVU) erfolgen.

**Anforderungen an Erschliessungs- und Gestaltungspläne****§ ... Gestaltungsplangebiet "Ortsbezeichnung"**

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "*Ortsbezeichnung*" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

<sup>2, 3, 4, 5, ...</sup> (vgl. Beispiele Ziff. B 1.12)

oder

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet "*Ortsbezeichnung*" können im Rahmen der Sondernutzungsplanung zusätzlich "*Anzahl*" Geschosse zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie die Qualität der vorhandenen Freiräume erhöht oder falls bereits eine hohe Qualität vorhanden ist, diese erhalten werden kann.

**Ergänzungsbestimmungen:**

- Erhöhung der Siedlungsqualität (Ziff. B 1)
- Strassenraumaufwertung (Ziff. B 2)

Zur frühzeitigen Abstimmung von Sondernutzungsplanungen mit berührten kantonalen Interessen (z.B. entlang Kantonsstrassen) stellt die Abteilung Raumentwicklung die kantonalen Grundlagen auf Anfrage zur Verfügung.

Die Gemeinden können in der BNO festlegen, inwiefern Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen (§ 21 Abs. 2 BauG). Für Abweichungen müssen besondere Vorteile

gegenüber der Normalbauweise ausgewiesen werden. Legen die Gemeinden nichts anderes fest, gelten die baugesetzlichen Rahmenbedingungen (§ 8 BauV).

Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 BauV). Er beauftragt dazu eine Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme. Bei der beauftragten Person kann es sich auch um eine interne Fachperson (z.B. Mitglied der Bauverwaltung) handeln, sofern sie über das erforderliche Fachwissen verfügt und nicht massgeblich an der Planung des Projekts beteiligt war. Die Stellungnahme ist mit dem Planungsentwurf öffentlich aufzulegen.

Gestützt auf § 21 Abs. 2 BauG können die Gemeinden in der BNO auch vorsehen, dass mit einem Gestaltungsplan um mehr als 1 Vollgeschoss von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf. Die Zulässigkeit weiterer Vollgeschosse darf jedoch nicht generell, sondern nur für konkrete gestaltungsplanpflichtige Gebiete zugelassen werden (Ziff. B 1.3.3).

Die Gemeinden können von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen (§ 34 Abs. 1<sup>bis</sup> BauG). Hierzu haben sie die gesetzliche Grundlage (anrechenbare Kosten, Ansätze, Verteilung, Beitragserhebung) in einem kommunalen Erlass zu regeln (analog zu den Beiträgen an die Infrastrukturkosten).

### A 2.3 Weitere Planungsinstrumente

Die weiteren baugesetzlichen Planungsinstrumente, wie Kommunalen Gesamtplan Verkehr oder Regionaler Sachplan erfordern keine besonderen kommunalen Regelungen. Denkbar ist etwa ein Verweis auf solche Grundlagen in den Zielsetzungen für Gestaltungspläne (Ziff. A 2.2)

Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, Testplanung, städtebaulicher Wettbewerb, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen.

#### § ... Weitere Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Für die Zone "*Zonenbezeichnung*" unterbreitet der Gemeinderat dem *Einwohnerat/der Gemeindeversammlung* einen Entwicklungsrichtplan zur Genehmigung, der die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets XY in Sinne eines behördenverbindlichen Konzepts aufzeigt und vom Gemeinderat mittels Sondernutzungsplänen umgesetzt wird.

## **A 2.4 Ausgleich von Planungsvorteilen und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**

Erläuterungen und Musterbestimmungen zum Mehrwertausgleich und zur Baupflicht (§ 28 ff. BauG) finden sich im Werkzeugkasten 6 des Ordners "Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen". Zu finden unter: [www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung).

## **A 3 Zonenvorschriften**

### **A 3.1 Bauzonen**

Gemäss §§ 15 und 46 ff. BauG müssen die Vorschriften über die einzelnen Bauzonen namentlich folgendes enthalten:

- Zweck der Zone (möglichst genaue Umschreibung, insbesondere bei Bauzonen mit Schutzcharakter ist klar zu stellen, ob Schutz und Erhalt oder Entwicklung priorisiert werden soll);
- zulässige Nutzung (Wohnen; nicht störendes, mässig störende oder stark störende Betriebe; Landwirtschaft; dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen);
- Bauweise (offen oder geschlossen) sowie zulässige Bauformen (Reihenhäuser, Terrassenhäuser usw.), allenfalls Zonen, in welchen Arealüberbauungen nicht zulässig sind;
- Baumasse (Geschosszahl und/oder Gesamt- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge, evtl. Nutzungsziffern usw.); Grenz- und Gebäudeabstände, Empfindlichkeitsstufen. Der allfällige Verzicht auf Baumasse mit einzelfallweiser Bestimmung durch den Gemeinderat (z.B. in Kernzonen) ist rechtlich nicht unumstritten und erfordert im Planungs- und im Bewilligungsverfahren eine gründliche Überprüfung der Situation;
- eventuell Gestaltungsvorschriften (Dachform, Dachgestaltung, Bedachungsmaterial, Dachbegrünung, usw.), Vorschriften über Terraingestaltung (max. zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen), Bepflanzung usw.;
- für Schutzzonen evtl. besondere Vorschriften zur Bewilligungspflicht (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 Abs. 1 BauV) oder zur Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG);

Eventuell sind Zonen bedingt festzusetzen, das heisst nur für einen bestimmten Zweck, welcher innerhalb der festgelegten Frist zu realisieren ist, (§ 15 a BauG; vgl. Ziffer B 7).

**A 3.1.1 Zonenübersicht**

**§ ... Bauzonen**

		§ ...												
		¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:												
Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse (min./max.) ****	Nutzungsziffer max.**	evtl. Nutzungsziffer min.*	Grünflächenziffer	Fassadenhöhe**	Gesamthöhe Schrägdächer**	Gesamthöhe Flachdächer**	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
											klein	gross		
Dorfkernzone (Altstadtzone)	D (A)													§ (-)
Kernzone / Zentrumszone 3	K3													§ (-)
Kernzone / Zentrumszone 4	K4													§ ( )
...	...													
Kernzone / Zentrumszone ? (7).	K7													§ ( )
Kernzone /Zentrumszone mit höheren Bauten	KH													§ ( )
Wohnzone 2	W2													§ (-)
Wohnzone 3	W3													§ (-)
...	...													§ (-)
Wohnzone 7	W7													§ ( )
Wohnzone mit höheren Bauten	WH													§ ( )
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2													§ (-)
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3													§ (-)
...	...													
Wohn- und Arbeitszone (7)	W7													§ (-)
Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten	WAH													§ ( )
Arbeitszone I	A1													§ ( )
Arbeitszone II	A2													§ ( )
Spezielle Arbeitszone	AS													§ ( )
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA													§ (-)
Zone für öffentliche Anlagen	OeA													§ ( )
Grünzone, Freihaltezone	GF													§ ( )

Weitere Bauzonen																	§ (.)
<p><sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OeBA-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p><sup>4</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K (Z), WA2 und ... dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.</p>																	

### Ergänzungsbestimmungen:

- zulässige Höhe (Ziff. B. 8)
- Nutzungsmass (vgl. Empfehlung "Integration IVHB in die BNO"; abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen)

Es ist nicht zwingend, für jede Zone jedes Mass festzulegen (vgl. die einzelnen Zonenvorschriften). Die Gebäudebreite ist zum Beispiel vorab in Altstadt- oder Dorfkernzonen von Interesse.

- \* Bei der Nutzungsziffer hat die Gemeinde einzusetzen, wie sie das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücksflächen festlegt (AZ, GFZ, BMZ oder ÜZ).
- Legt die Gemeinde eine Mindestnutzungsziffer fest, ist zu prüfen, ob in einem Absatz 7 Ausnahmen von der Mindestausnutzung vorzusehen sind (z.B. bei ausserordentlichen Verhältnissen aufgrund der Parzellierung).
- Die Berechnung der Nutzungsziffern sowie die Definition und Messweise für die Gesamt- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge und Gebäudebreite werden in der IVHB abschliessend geregelt. Für die Umsetzung sowie die Berechnung der Masse wird auf die Empfehlung "Integration IVHB in die BNO", vom Juli 2011, Kapitel 5, S. 38 ff. (abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen) verwiesen.
- \*\* Gemäss § 49 BauG bestimmen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschoszahl. Das kantonale Recht überlässt es den Gemeinden, wie sie die Höhe der Gebäude im Einzelnen festlegen. Verschiedenen Kombinationen sind dabei möglich. Die vorliegende Regelung entspricht der Variante V gemäss Kapitel 5 der Empfehlung "Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)", Stand Juli 2011, abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen.
- Wird die zulässige Geschoszahl festgelegt und gleichzeitig auf die Festlegung einer Gesamt- oder Fassadenhöhe verzichtet, darf die Geschosshöhe im Durchschnitt höchstens 3,2 m betragen (§ 22 BauV).
- Soll das oberste Geschoss ein Attikageschoss sein, muss dies über die Gesamthöhe resp. Fassadenhöhe i.V.m. der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (in der Gesamthöhe mögliche Vollgeschosse minus 1) oder mit einer entsprechenden Aussage in der Zonenvorschrift festgelegt werden.
- \*\*\* Wird auf die Festlegung von Vollgeschossen verzichtet und lässt die Gemeinde Abgrabungen von mehr als  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge zu, wird empfohlen, eine qualitativ präzisierende Bestimmung des talseitigen Erscheinungsbildes für Bauten am Hang aufzunehmen.



\*\*\*\* Im Sinne einer effektiven Nutzung des Baulands und in Ergänzung des Verbots von Einfamilienhäusern in Ziff. A 3.1.4 kann hier eine Mindestanzahl an Vollgeschossen vorgeschrieben werden.

### A 3.1.2 Dorfkernzone oder Altstadtzone

#### § ... *Dorfkernzone/Altstadtzone*

<sup>1</sup> Die *Dorfkernzone D/oder Altstadtzone A* dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> (evtl. weniger) Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> ... *Ergänzende Bestimmungen zu:*

- Wohnanteil (vgl. A 4.4)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (vgl. B 1)
- Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. gebietsweise grössere/kleinere Nettoladenflächen; vgl. B 4)

<sup>3</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

<sup>4</sup> Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

<sup>5</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. *Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster, ... etc.*) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

<sup>6</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

<sup>7</sup> Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.

<sup>8</sup> *Fensterersatz, Aussenanstriche, Dachneueindeckungen, usw. ...* bedürfen in der *Altstadtzone/Dorfkernzone* einer Baubewilligung.

<sup>9</sup> Ein Nutzungsbonus zur Erreichung des Energiestandards wird nur gewährt, wenn die Einpassung sowie der Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz gewährleistet bleiben. Das gleiche gilt für die Abweichung von Vorschriften, welche Abstände, Nutzungsziffern oder Gebäudeabmessungen aufgrund von Wärmedämm-Massnahmen betreffen.

<sup>10</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie *Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub*) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor

Beginn der Projektierung anzuzeigen.

#### **Ergänzungsbestimmungen:**

- Ortsbild und Denkmalpflege (Ziff. A 6.1)
- Wohnanteile (Ziff. A 4.4)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (Ziff. B 1)
- Verkaufsnutzungen (Ziff. B 4)

Dorfkern- und Altstadtzonen umfassen Gebiete mit erhöhter Schutzwürdigkeit. Bei deren Erlass ist das Bundesinventar über die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) beizuziehen. Fehlt es in Zentren an historisch wertvoller Bausubstanz, so ist eine Zentrumszone ausreichend.

Für die Dorfkern- und Altstadtzonen empfiehlt es sich, offene Bestimmungen festzulegen, die dem Gemeinderat beim Vollzug genügend Freiraum einräumen. Gleichzeitig sind die Schutz- und/oder Gestaltungsziele möglichst präzise zu formulieren und Massstäbe für die Beurteilung zu setzen.

Charakteristika und erhaltenswerte Elemente, an denen Neubauten gemessen werden sollen, sind so präzise wie möglich zu bezeichnen. Andernfalls besteht das Risiko, das Anliegen wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht durchsetzen zu können (vgl. Beispiel Abs. 5: Fassadengestaltung und -gliederung, Mass und Gliederung der Fenster etc.; siehe auch VGE III/104 vom 27.10.2005 Baden; publiziert in AGVE 2006, S. 183 ff.).

Der Zonenzweck soll in erster Linie durch eine entsprechende Ausgestaltung des Verfahrens (Beratung, Begutachtung, obligatorische Voranfrage, usw.) sichergestellt werden. Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Beim allfälligen Verbot oder der Einschränkung von Aussenantennen, Solaranlagen (Abs. 6 und 7) ist die einschlägige Rechtsprechung zu beachten.

In Gemeinden mit historisch wertvoller Altstadt ist die Aufnahme einer Bestimmung über die Stadtkernforschung angezeigt, wonach Baueingriffe wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Aushub usw. über die Gemeinde der Kantonsarchäologie sowie der Denkmalpflege zu melden sind.

Zur Regelung der Verkaufsnutzung (Abs. 1) siehe Erläuterungen in Ziff. B 4.2.

Solaranlagen sind ausser in den von der BauV geregelten Fällen bewilligungsfrei.

Es empfiehlt sich, den gesetzlich vorgesehenen Nutzungsbonus für die Erreichung eines bestimmten Energiestandards so zu präzisieren, als auch bei der Gewährung des Energiebonus die Einpassung und bei historischen Bauten der Erhalt der Bausubstanz gewährleistet bleiben muss.

### **A 3.1.3 Kernzone oder Zentrumszone**

#### **§ ... Kernzone/Zentrumszone**

<sup>1</sup> Die *Kernzone/Zentrumszone K* dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe (*sofern vorhanden*). Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.

<sup>2</sup> ... *Ergänzende Bestimmungen zu:*

- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (vgl. B 1)
- Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. ge-

- bietsweise grössere/kleinere Nettoladenflächen; vgl. B 4)
- Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (vgl. B 4)

<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens XY (z.B. 30 %), höchstens aber XY (z.B. 80 %). Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

<sup>4</sup> Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von XY (z.B. 4 m) aufweisen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

#### **Ergänzungsbestimmungen:**

- Sondernutzungsplanpflicht (Ziff. A 2.2)
- Verkaufsnutzung / Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (Ziff. B 4)
- Wohnanteile (Ziff. A 4.4)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (Ziff. B 1)
- Parkfelderbeschränkung (Ziff. B 5.1)
- Ortsbild (Ziff. A 6.1)

Die Kern- bzw. Zentrumszone dient in erster Linie der Förderung und Erneuerung zentral gelegener Ortsteile mit höherer Baudichte, durchmischten und intensiven Nutzungen und wobei schützenswerte Bausubstanz weitgehend fehlt. Die notwendige Flexibilität im Vollzug erfordert möglichst offene Vorschriften. In bestimmten Gebieten kann daher die Gestaltungsplanpflicht sinnvoll sein. Allenfalls noch vorhandene schützenswerte Bauten dürfen nicht beeinträchtigt werden, weshalb zu prüfen ist, ob hinsichtlich Antennenanlagen, Nutzungsboni, etc. spezielle Regeln zu treffen sind.

Nebst der Wünschbarkeit von Verkaufsnutzungen ist je nach Gemeinde gemäss Richtplan Kapitel S 3.1 eine ausdrückliche Zonenvorschrift erforderlich (vgl. Ziffer B 4). Als Entscheidungshilfe kann die Empfehlung zu " Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen: Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1" des BVU (abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen) dienen.

#### **A 3.1.4 Wohnzonen**

##### **§ ... Wohnzonen W1, W...**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W1, W2, ... dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (*Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe*) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

<sup>2</sup> In der Zone W2, W... (*eindeutige Ortsbezeichnung*) dürfen die Abstände weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

<sup>3</sup> Die Zone W3, W4, ... ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Es sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>4, 5, 6, ...</sup> ... *Ergänzungsbestimmungen zu: Siedlungsqualität und inneren Siedlungsentwicklung (B 1), Ortsbild (A 6.1), Dachgestaltung (B 1.8 und 8.1) etc.*

**Ergänzungsbestimmungen:**

- Sondernutzungsplanpflicht (Ziff. A 2.2)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (Ziff. B 1)
- Mindestausnutzung, Nutzungsboni (Ziff. A 4.3.2 und 4.3.3)
- Ortsbild (Ziff. A 6.1)
- Dachgestaltung (Ziff. B 1.8 und 8.1)
- Wohnungsmix in grösseren Wohnbauvorhaben (dem Generationenwechsel angepasste Wohnungsgrössen und -typen; vgl. Ziff. B 1.1).

**A 3.1.5 Wohn- und Arbeitszone****§ ... Wohn- und Arbeitszone**

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA2, WA3, ... sind für Wohnen, Kleinbetriebe (*Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe*), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche, Landwirtschaftsbetriebe (*sofern vorhanden*) bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

*oder/und*

<sup>4, 5, 6</sup> ... *Ergänzende Bestimmungen zu:*

- Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. gebietsweise grössere/kleinere Nettoladenflächen; vgl. B 4)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (vgl. B 1)
- Wohnanteil (vgl. A 4.4)
- Beschränkung der Nutzungsart (z.B. Beschränkung nicht arbeitsplatzintensiver Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe; vgl. B 3.1)

**Ergänzungsbestimmungen:**

- Sondernutzungsplanpflicht (Ziff. A 2.2)
- Wohnanteil (Ziff. A 4.4)
- innere Siedlungsentwicklung (Ziff. B 1)
- Siedlungsqualität (Ziff. B 1 und B 2)
- Mobilitätskonzept (Ziff. B 3.2)
- Begrenzung der Verkehrserzeugung (Ziff. B 3 und B 4.2)
- Nutzungsbeschränkung (Ziff. B 3.1)
- Verkaufsnutzungen (Ziff. B 4)

Zur Lösung von Strukturproblemen kann ein minimaler oder maximaler Wohn- oder Gewerbeanteil festgelegt werden.

Nicht jede Nutzung ist an jedem Ort sinnvoll. Die Gemeinde hat daher zu prüfen, ob bestimmte Nutzungsarten wie Tankstellen, reine Logistikbetriebe und ähnliche Nutzungen für ein bestimmtes Gebiet (Zone, Teilzone) zu begrenzen oder auszuschliessen sind.

Aufgrund der Wirtschaftsentwicklungsziele (große Arbeitsplatzdichte) der Gemeinde sowie dem Grundsatz haushälterisch mit dem Boden umzugehen, macht es Sinn, z.B. in Zonen/Gebieten mit hoher Standortqualität arbeitsplatzextensive Betriebe wie z.B. Lager- und Logistikbetriebe auszuschliessen.

Lässt die Zonenbestimmung Verkaufsnutzungen zu, sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche generell zulässig (vgl. Richtplankapitel S 3.1). Die Gemeinde kann Nettoladenfläche auf unter 500 m<sup>2</sup> beschränken oder über 500 m<sup>2</sup> zulassen. In bestimmten Gebieten sind nähere Regelungen notwendig (siehe B 4 ff.).

### A 3.1.6 Arbeitszone I (Gewerbezone)

#### § ... Arbeitszone I

<sup>1</sup> In der Arbeitszone I A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung, für Dienstleistungsbetriebe (*evtl. inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen*) zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet "*Ortsbezeichnung*" betragen die zulässigen Anteile der Nutzflächen (*evtl. je Parzelle / gekennzeichnetes Teilgebiet*):

Dienstleistung:	mindestens	... %	höchstens	... %
Industrie:	mindestens	... %	höchstens	... %
Gewerbe:	mindestens	... %	höchstens	... %

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen (*evtl. weitere Vorgaben für die Durchgrünung, den Grünflächenanteil, Versiegelungsgrad etc.*).

<sup>4, 5, 6</sup> ... *Ergänzende Bestimmungen zu:*

- Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. gebietsweise grössere/kleinere Nettoladenflächen; vgl. B 4)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (vgl. B 1)
- Beschränkung der Nutzungsart (z.B. Beschränkung nicht arbeitsplatzintensiver Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe; vgl. B 3.1)

#### Ergänzungsbestimmungen:

- Sondernutzungsplanpflicht (Ziff. A 2.2)
- Nutzungsbeschränkung (Ziff. B 3.1)
- Innere Siedlungsentwicklung (Ziff. B 1)
- Siedlungsqualität und Strassenraumgestaltung (Ziff. B 1, B 2)
- Mobilitätskonzept (Ziff. B 3.2)
- Zulässige publikums- und verkehrsintensive Nutzungen (Ziff. B 3, B 4)
- Begrenzung der Verkehrserzeugung (Ziff. B 3, B 4)

Die Arbeitszone I ist für Gebiete mit dynamischer Entwicklung und intensiver Nutzungsdurchmischung gedacht. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden mit offenen Bauvorschriften und variablen Nutzungsanteilen gewährleistet, wobei der häufig limitierende Faktor Verkehr besonders zu beachten ist.

Nicht jede Nutzung ist an jedem Ort sinnvoll. Die Gemeinde hat daher zu prüfen, ob bestimmte Nutzungsarten z.B. Tankstellen, reine Logistikbetriebe oder ähnliche Nutzungen für ein bestimmtes Gebiet (Zone, Teilzone) zu begrenzen oder auszuschliessen sind.

Aufgrund der Wirtschaftsentwicklungsziele (grosse Arbeitsplatzdichte) der Gemeinde sowie dem Grundsatz haushälterisch mit dem Boden umzugehen, kann es sachgerecht sein, z.B. in Zo-

nen/Gebieten mit hoher Standortqualität arbeitsplatzextensive Betriebe wie z.B. Lager- und Logistikbetriebe auszuschliessen.

Die notwendige Detaillierung (z.B. Lage und Ausmass der einzelnen Nutzungen, Erschliessung, Aussenraumgestaltung, Bodenversiegelung, Grünflächenanteil) wird mit Vorteil mit dem flexibleren Instrument des Gestaltungsplans festgelegt. Die betreffenden Gebiete sind dazu im Zonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht zu versehen. Die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan sind in die BNO aufzunehmen, entweder in der Zonenbestimmung selbst oder in der Bestimmung zu den Gestaltungsplänen (vgl. A 2.2 / B 1).

Gestützt auf einen kommunalen Gesamtplan Verkehr kann die Gemeinde die Anzahl Parkplätze mit einer zusätzlichen Vorschrift gegenüber der Berechnung nach § 56 BauG reduzieren (vgl. Ziff. B 5). Statt in der BNO kann die Anzahl Parkfelder gestützt auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr auch im Gestaltungsplan zusätzlich reduziert werden (§ 54a BauG).

### A 3.1.7 Arbeitszone II (Industriezone)

#### § ... Arbeitszone II

<sup>1</sup> In der Arbeitszone II A2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe (*evtl. inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen*) erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig.

<sup>2</sup> Der höchstzulässige Anteil der Nutzflächen für Dienstleistungen beträgt im Gebiet "Ortsbezeichnung" ... (*z.B. 30 %*). Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen (*evtl. weitere Vorgaben für die Durchgrünung, den Grünflächenanteil etc.*).

<sup>4, 5, 6, ...</sup> *Ergänzende Bestimmungen zu:*

- Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. gebietsweise grössere/kleinere Nettoladenflächen; vgl. B 4)
- Beschränkung der Nutzungsart (z.B. Beschränkung nicht arbeitsplatzintensiver Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe; vgl. B 3.1)
- innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (vgl. B 1)

#### Ergänzungsbestimmungen:

- Siedlungsqualität und Strassenraumgestaltung (Ziff. B 1, B 2)
- Mobilitätskonzept (Ziff. B 3.2)
- Nutzungsbeschränkung (Ziff. B 3.1)
- Standorte mit hohem Güterverkehr (Ziff. B 3, B 4)
- Begrenzung der Parkfelder (Ziff. B 5)

Die Ausscheidung von Standorten für neue Verkaufsnutzungen, deren Nettoladenflächen den im Richtplan festgelegten Schwellenwert (vgl. Ziff. B 4) überschreiten, bedarf einer vorgängigen Standortfestsetzung im Kantonalen Richtplan. Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten über die Bestandesgarantie hinaus sowie andere Bauten mit vergleichbaren Auswirkungen auf Raum, Verkehr und Umwelt sind gleich zu behandeln (Richtplan Kapitel S. 3.1/§ 13

Abs. 2 BauG). Hinsichtlich weiterer Detaillierung (Gestaltungsplanpflicht) und Anzahl Pflichtparkplätze siehe oben (Ziff. A 3.1.7, nachfolgend).

Aufgrund der Wirtschaftsentwicklungsziele (große Arbeitsplatzdichte) der Gemeinde sowie dem Grundsatz haushälterisch mit dem Boden umzugehen, kann es sachgerecht sein, in Zonen/Gebieten mit hoher Standortqualität arbeitsplatzextensive Betriebe wie z.B. reine Lager- und Logistikbetriebe auszuschliessen.

Gestützt auf einen kommunalen Gesamtplan Verkehr kann die Gemeinde die Anzahl Parkfelder mit einer zusätzlichen Vorschrift gegenüber der Berechnung nach § 56 BauG reduzieren (vgl. § 54a BauG; Ziff. B 5).

### A 3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § ... Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> 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 gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Gesetzes (§ 21 BauG und § 8 BauV) von den Abstands- und Höhenvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden. Wo es zweckmässig ist, können auch in der OeBA feste Baumasse festgelegt werden. Wenn z.B. die Ausscheidung eines Bereichs für Gebäude (z.B. Schulhaus) und eines solchen für blosse Flächennutzung (z.B. Friedhof) sinnvoll ist, kann die Zone OeBA weiter differenziert werden.

Bei zu offen formulierten OeBA-Zonen sind gemäss Verwaltungsgericht bei der Auslegung die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sowie Referenzzonen (Zonen mit ähnlicher Nutzung) beizuziehen. Dies kann zu ungewollten Einschränkungen der Baumasse führen. Unter Umständen empfiehlt es sich daher, auch in der OeBA Baumasse festzusetzen.

### A 3.1.9 Grünzone, Freihaltezone

#### § ... Grünzone, Freihaltezone

<sup>1</sup> Die Grünzone/Freihaltezone (GF) dient ... (*Schutz bzw. Freihaltung der Umgebung eines Schutzobjekts, Siedlungsdurchgrünung, Erholung, Spiel und Grünanlagen, Gartenanlagen, Gliederung des Baugebiet, ökologischer Korridor usw.*).

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

<sup>3</sup> In der Grünzone/Freihaltezone "Ortsbezeichnung" können Spazierwege, Erho-

lungseinrichtungen (*Gartenbänke, Kinderspielflächen, usw.*) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

Die Grünzone/Freihaltezone innerhalb des Siedlungsgebiets (§ 15 Abs. 2 lit. b BauG) umfasst ausschliesslich Grundstücke oder Grundstücksteile mit Bauverbot. Sie wird im Bauzonenplan dargestellt und kann beispielsweise auch als Uferschutzzone, Parkzone, Schrebergartenzone, Grabengartenzone, schutzwürdige Gartenanlagen usw. bezeichnet werden. Die Vorschriften müssen auf die konkreten Schutzanliegen ausgerichtet sein. Entscheidend ist, dass der Zonenzweck möglichst genau umschrieben wird.

Sofern entlang von öffentlichen Gewässern eine Grünzone ausgeschieden wird, sind die Bestimmungen für den Gewässerraum (Art. 41a ff. GSchV, BNO Bestimmungen) zu beachten.

Die Gemeinde hat sich zu überlegen, ob sie für die in § 49 BauV aufgezählten baubewilligungsfreien Bauten in den Grünzonen – soweit es sich um Schutzzonen handelt – eine Baubewilligung verlangen will. Wenn ja, ist dies in der Zonenvorschrift ausdrücklich vorzuschreiben.

### A 3.1.10 Weitere Bauzonen

Das Baugesetz (§ 15 BauG) stellt es den Gemeinden frei, weitere Arten von Bauzonen auszuscheiden (Kurzonen, Ruhezone, Parkzone, Schrebergartenzone, Zonen für spezielle Zwecke, usw.). Zu umschreiben sind die zulässigen Nutzungen sowie die zulässigen Bauten inkl. der max. zulässigen Masse.

## A 3.2 Landwirtschaftszonen

Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht. Nach Bedarf können so genannte Speziallandwirtschaftszonen für die, über die innere Aufstockung hinausgehende, Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung ausgeschieden werden (früher auch "Intensivlandwirtschaftszonen" genannt). Als weitere besondere Landwirtschaftszonen können die Gemeinden namentlich Rebbauzonen ausscheiden.

### A 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § ... Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ergeben sich aus dem Bundesrecht.

### A 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § ... Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> 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.



<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten im Übrigen die Bestimmungen von Art. 16a und Art. 24 ff. RPG. Einschränkungen ergeben sich dort, wo die Landschaft freizuhalten ist (z.B. Landschaften von kantonaler Bedeutung). Diese Gebiete sind im Zonenplan mit einer überlagernden Zone oder mit ergänzenden Vorschriften zu versehen (vgl. Ziff. A 3.4.2).

Bei der Festlegung der Baumasse in Absatz 2 ist insbesondere bei der Geschosshöhe die ortstypische Bauweise zu berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere die notwendigen Immissionsabstände.

Bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone ist die Hochwassersituation im Baubewilligungsverfahren zu klären. Falls notwendig sind Auflagen für den Hochwasserschutz in die Baubewilligung aufzunehmen.

### A 3.2.3 Speziallandwirtschaftszone

#### § ... Speziallandwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone SLW ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup> In der SLW "*Flurname*" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich ... (*evtl. nähere Bezeichnung*).

<sup>3</sup> In der SLW "*Flurname*" sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich ... (*evtl. nähere Bezeichnung*).

<sup>4</sup> Die Bauvorschriften richten sich nach § ... (Ziff. 3.2.2).

<sup>5</sup> *Evtl. Vorschriften für den Hochwasserschutz.*

<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

In Speziallandwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus zulässig, die über die innere Aufstockung hinausgehen (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG; sogenannte "bodenunabhängige Produktion"). Bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere Kapitel L 3.2, sowie die Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG zu beachten.

Aus den Formulierungsvorschlägen der Absätze 2 und 3 geht hervor, dass für den einzelnen Standort die Zweckbestimmung bei Bedarf näher zu umschreiben ist. Damit wird zum Beispiel für die Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber ersichtlich, über welche Erweiterungs-, Ausbau- oder Nutzungsmöglichkeiten sie verfügen. Gleichzeitig wird erreicht, dass zum Beispiel in einer Speziallandwirtschaftszone für den bodenunabhängigen Gemüsebau nach einer Stilllegung nicht ohne Weiteres ein Tierhaltungsbetrieb mit grundsätzlich anderen räumlichen oder umweltbelastende Auswir-

kungen errichtet werden kann (z.B. Geruchsemissionen, Erschliessung). Hierzu ist eine Nutzungsplanänderung (Zonenvorschriften und/oder Zonenplan) vorzusehen.

Bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen ist die Hochwassersituation zu klären und falls notwendig sind Vorschriften für den Hochwasserschutz in die Zonenvorschriften aufzunehmen.

### A 3.3 Schutzzonen

Der Schutz von Natur und Landschaft erfolgt grundsätzlich durch die Ausscheidung von Schutzzonen und von Schutzobjekten. Bei generellen Schutzvorschriften für eine Gruppe von Objekten (z.B. artenreiche Wiesen, Hochstammobstbäume) sind im Interesse einer transparenten und rechtssicheren Regelung die Objekte im Zonenplan einzeln zu bezeichnen. Hier können ferner die notwendigen Vorschriften zum ökologischen Ausgleich eingeordnet werden.

Die Gemeinden können für Schutzzonen die Baubewilligungspflicht erweitern (vgl. § 59 BauG, 49 BauV). Dies ist jedoch in den entsprechenden Zonenvorschriften explizit vorzuschreiben.

#### A 3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

##### § ... Naturschutzzone im Kulturland

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (*evtl. sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten*).

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

<sup>5</sup> *Ausnahmen (nur soweit erforderlich zu bezeichnen):*

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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel (erhalten/fördern)</b>	<b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b>
Magerwiese/Trockenstandort	M/T	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Düngung und Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).  Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich
Streuwiese/Feuchtstandort	St/Fe		keine Düngung und Beweidung kein Betreten Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter
Fromentalwiese	Fr	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).
Extensive Weide	EW	Artenreiche Weide	Rinderweide oder ... (je nach Gebiet sind auch Schaf- oder Ziegenweiden denkbar), keine Düngung, keine Dauerweide, keine Zufütterung
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion (z.B. ehemalige Gruben, Pionierstandorte, Ruderalfläche)	NSM	Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion.	

Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung mit der Nutzungsplanung sicher. Sie können weitere Gebiete oder Objekte unter Schutz stellen.

Die Schutzvorschriften sind auf bestehende Verträge abzustimmen (Pflege-, Bewirtschaftungsverträge). Für bestimmte Objekte können aufgrund eines speziellen Vertrags Beiträge zur Abgeltung ökologischer Leistungen ausgerichtet werden. Die Bewirtschaftenden müssen dabei bestimmte Anforderungen und Bedingungen erfüllen. Es handelt sich um Ökobeiträge gemäss der Direktzahlungsverordnung des Bundes und evtl. um zusätzliche kantonale Bewirtschaftungsbeiträge gemäss kantonaler Verordnung über die Abgeltung ökologischer Leistungen (Ökoverordnung).

Die Festlegungen in der Tabelle können auch als eigenständige Vorschriften ausformuliert werden, wie zum Beispiel die Uferschutzzone (vgl. Beispiele in nachstehenden Ziffern). Massgebend für den Erfolg ist die möglichst präzise Umschreibung des Zonenzwecks. Wichtig ist, dass in der Formulierung die orts- beziehungsweise gebietsspezifischen Verhältnisse berücksichtigt werden.

### A 3.3.2 Beispiel: Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

#### § ... Magerwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen

<sup>1</sup> Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (*Spezialisten*), zu erhalten und zu fördern.

<sup>2</sup> Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Sie sind jährlich einmal (*evtl. zweimal*) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (*evtl. Anfang Juli*), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

<sup>3</sup> Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

### A 3.3.3 Weitere Schutzzonen

Die Gemeinden können weitere Zonen zum Schutz der Natur ausscheiden, allenfalls in Verbindung mit einer speziellen Neben-, Vor- oder Nachnutzung (Steinbruch, Kiesausbeutung, Fischerei, Erholung, usw.). Im Weiteren können die Gemeinden Flächen für Aufwertungsmassnahmen bezeichnen sowie Zonen vorsehen, die für den ökologischen Ausgleich bestimmt sind.

### A 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### A 3.4.1 Umgebungsschutzzone, Ensembleschutzzone

Die Gemeinden können zum Schutz des Orts- und Quartierbilds sowie zur schonenden Überbauung exponierter Bauzonen überlagernde Schutzzonen ausscheiden (Umgebungsschutzzone, Ortsbildschutzperimeter, Zone mit spezieller Höhenbeschränkung oder Durchgrünungspflicht, Durchblicke, Ortsansichten usw.).

Die ergänzenden Zonenvorschriften sollen neben der Zweckumschreibung nur Abweichungen zur darunterliegenden Grundnutzungszone (in der Regel eine Bauzone) enthalten. Die Bestimmungen sind den örtlichen Bedürfnissen entsprechend auszugestalten. Es kann sinngemäss auf die Vorschriften zur Dorfkernzone (vgl. Ziff. A 3.1.2) verwiesen werden.

Die Gemeinden können auch bei den überlagerten Schutzzonen die Baubewilligungspflicht erweitern (vgl. § 59 BauG, 49 BauV). Die Gemeinde muss sich überlegen, ob sie für die in § 49 BauV aufgezählten baubewilligungsfreien Bauten in den überlagerten Schutzzonen eine Baubewilligung verlangen will. Wenn ja, ist dies in den entsprechenden Zonenvorschriften explizit vorzuschreiben.

#### A 3.4.2 Landschaftsschutzzone

#### § ... Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone LSS ist der Landwirtschaftszone (*und der "Zonenbezeichnung"*) überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart/der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie ... (*ggf. weiteren, z.B. kommunalen Interessen*).

<sup>2</sup> 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*) sowie ... (*z.B. Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen*) verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (*Witterungsschutzanlagen, usw.*), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie 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.

<sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften der Gebäude gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

<sup>5</sup> Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan als Siedlungseier bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen\*.

<sup>6</sup> *Im Gebiet "Ortsbezeichnung" / In den Gebieten "Ortsbezeichnung"* sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.

\* Dieser Absatz ist nur vorzusehen, wenn im Kulturlandplan entsprechende Anpassungen (sogenannte "Siedlungseier") vorgesehen sind.

Landschaftsschutzzonen werden zur Umsetzung übergeordneter oder kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden, namentlich zur Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung und der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan (Kapitel L 2.3 und S 2.1). Weitere Zweckbestimmungen sind denkbar (z.B. Vernetzungskorridore, wertvolle strukturierte Landschaftskammern und weitere kommunale Interessen). Die Zweckbestimmung ist in Absatz 1 entsprechend auszugestalten.

Weitere unerwünschte Nutzungen und Kulturen sind in Absatz 2 ausdrücklich aufzuführen. Dies betrifft bei der Umsetzung einer Landschaft von kantonaler Bedeutung zum Beispiel Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, den produzierenden Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen oder Staudengärten.

Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen können von der Landschaftsschutzzone ausgenommen werden, nicht aber untergeordnete oder störende Bauten oder nicht in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Bauten (aufgegebene Höfe, zonenfremdgenutzte Bauten ausserhalb Siedlungsgebiet usw.). Die Bauten sind zonenwidrig und der Landschaftsschutz geht vor, sie sind mit der Landschaftsschutzzone zu überlagern.

Bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben kann entweder eine symbolische Aussparung (Siedlungsei) vorgesehen oder es kann eine feste Abgrenzung vorgenommen werden. Die Festlegung eines Siedlungseis setzt voraus, dass die Richtplanvorgaben (Richtplankapitel L2.3) erfüllt sind und eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat. Soll die Interessenabwägung zwischen den Landschaftsschutzinteressen und den landwirtschaftlichen Interessen nicht im Planungsverfahren, sondern erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend vorgenommen werden, ist die symbolische Abgrenzung zu wählen. Bei Standorten für neue landwirtschaftliche Bauten ist die Interessenabwägung auf alle Fälle im Planungsverfahren abschliessend vorzunehmen und eine Aussparung (Siedlungsei) auszuscheiden.

Mit einer festen Abgrenzung zwischen Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone legen die Planungsbehörden klar fest, auf welcher Fläche welche Zonenbestimmung gilt. Mit der Darstellung der

Aussparung lassen sie die Abgrenzung teilweise offen, da im Zeitpunkt der Nutzungsplanung noch unbekannt ist, welche Bauten für die angemessene Entwicklung erforderlich sind und welche Flächen beansprucht werden. Die Feinstandortabklärung und damit die Abgrenzung muss (und kann) deshalb im Baubewilligungsverfahren im Detail festgelegt werden. Der Entscheid hinsichtlich der Abgrenzung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu fällen. Der Ermessensentscheid setzt eine Interessenabwägung voraus; es sind die Interessen am Schutz der Landschaft gegen die landwirtschaftlichen Interessen abzuwägen. Das Verwaltungsgericht hat die symbolische Aussparung von „Siedlungseiern“ anerkannt (AGVE 1998 S. 290 ff.).

Die Darstellung kann entsprechend unterschiedlich erfolgen:

Klar und eindeutig als „Siedlungsei“ gilt eine Abgrenzung zwischen der LWZ und der LSZ mit gestrichelter Linie in einer ovalen oder runden Form. Ebenfalls klar als Siedlungsei muss eine durchgezogene Linie in ovaler oder runder Form gelten. Nicht als symbolische Abgrenzung gelten durchgezogene Linien und auch eine rechteckige Aussparung, die sich auf ein konkretes Vorhaben abstützt und sich an Flur- und Grundstücksgrenzen sowie topografischen Gegebenheiten orientiert. Neben der Plandarstellung sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben die weiteren Auslegungsmittel (z.B. Entstehungsgeschichte) zu konsultieren. Die Gemeinde ist zuständig für die Auslegung der Nutzungsbestimmungen, welche einen gewissen Spielraum offen lassen. Anstelle einer Landschaftsschutzzone können je nach Schutzziel für die im Zonenplan zu bezeichnenden Teile der Landwirtschaftszone ergänzende Bestimmungen für Bauten und Anlagen erlassen werden (z.B. Unzulässigkeit neuer Aussiedlungen).

**A 3.4.3 Naturschutzzone Wald**

**§ ... Naturschutzzone Wald**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische 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 Aargauer Waldgesetz).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (*je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe*) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (*z. B. Douglasie und Roteiche*) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften\* sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

\***seltene Waldgesellschaften** vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement AG, Abteilung Wald, 2002, zu finden unter [www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen](http://www.ag.ch/bvu/Wald/Grundlagen/Publikationen).

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald (Gebietsname)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

<sup>4</sup> Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen	F
Feucht- und Nassstandort		Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W
Orchideenreicher Föhrenwald		Periodische Mahd offener Teilflächen	O
Altholzinsel / Naturwaldreservat	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P
Eichenwaldreservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandes Verjüngung mit Eichen	E
...	...	...	...

#### A 3.4.4 Gewässerraum

Bis auf Weiteres gilt für die Festlegung des Gewässerraums das Schreiben des BVU, Abteilung für Baubewilligung und Abteilung Raumentwicklung vom 30. August 2017 an die Gemeinden im Kanton Aargau. Danach müssen die Gewässerräume für **sämtliche** Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen ausgeschieden werden. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar ersichtlich sein.

**Gemeinden mit laufenden Nutzungsplanverfahren wird empfohlen, sich mit dem zuständigen Kreisplaner in Verbindung zu setzen, damit eine fallbezogene Lösung gefunden werden kann.**

#### Gewässerraumzone

Im Kanton Aargau wird die Gewässerraumzone als Schutzzone nach Art. 17 RPG eingestuft. Die Gewässerraumzone kann sowohl im Nutzungsplan Siedlung als auch im Nutzungsplan Kulturland als Grundnutzungszone oder als eine die Grundnutzungszone überlagernde Zone ausgestaltet werden.

#### § ... Gewässerraumzone (Grundzonierung)

<sup>1</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

**§ ... Gewässerraum (Überlagerte Zone)**

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> 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. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.

Bei der Formulierung der kommunalen Nutzungsvorschrift ist darauf zu achten, dass mindestens die Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts berücksichtigt und keine unzulässigen Erleichterungen oder Abweichungen davon vorgesehen werden. Strengere kommunale Vorschriften sind zulässig, müssen aber in jedem Fall im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Begründung im Planungsbericht).

Gemäss Art. 21 NGH darf die Ufervegetation weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Ausdehnung der Ufervegetation bzw. der Umfang des Schutzes ergibt sich dabei aus der Liste der schützenswerten Lebensräume (Art. 21 NHG, Anhang V zu NHG). Zudem ergibt sich der Schutz aus § 13 Abs. 3 Natur und Landschaftsdekret (NLD). Danach sind Ufergehölze als Bestandteil von Gewässern in ihrem Bestand zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Die Bestimmungen sind direkt anzuwenden, eine Umsetzung in der Nutzungsplanung ist nicht erforderlich. Die Gemeinden können jedoch bei den Bestimmungen zum Gewässerraum einen Absatz aufnehmen, um den Schutz auch bei den Grundeigentümern in Erinnerung zu rufen.

**Fliessgewässerzone**

Wo heute bereits Uferschutz- oder Grünzonen entlang der Gewässer bestehen, diese aber bezogen auf die Gewässerraumvorgaben zu schmal dimensioniert sind kann ausnahmsweise eine Fliessgewässerzone ausgeschieden werden. Auf diese Weise können die bisherige Grundzonierung entlang des Gewässers weitergeführt und die darüber hinaus reichenden Gewässerraumanliegen mittels überlagernder Zonierung gelöst werden.

Fliessgewässerzone mit Uferstreifen nach § 127 BauG

**§ ... Fliessgewässerzone (mit Uferstreifen nach § 127 BauG)**

<sup>1</sup> Die Fliessgewässerzone FGZ dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt.

Fliessgewässerzone bei einer zusätzlichen, überlagernden Gewässerraumzone

**§ ... Fliessgewässerzone**

<sup>1</sup> Die Fliessgewässerzone FGZ dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.



<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des §... Abs. ... ff. (BNO-Bestimmung zur überlagernden Gewässer-*raumzone*).

**A 3.4.5 Wildtierkorridor**

**§ ... Wildtierkorridor**

<sup>1</sup> Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

<sup>3</sup> 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.

Die im Richtplan festgesetzten Wildtierkorridore sind der zentrale Bestandteil des gesamtkantonalen Vernetzungssystems für Wildtiere; sie sollen langfristig die notwendigen Verbindungen zwischen den isolierten Kernlebensräumen garantieren. In der Nutzungsplanung sind sie mit geeigneten Bestimmungen zu sichern. Planungen und Vorhaben, die den Schutzziele entgegenstehen oder deren Erreichen gefährden, sind zu vermeiden.

Falls die Gemeinde keine spezielle Zone für Wildtierkorridore ausscheidet, ist Absatz 2 in die Bestimmung zur Landschaftsschutzzone aufzunehmen.

**A 3.5 Schutzobjekte**

Die nachstehenden Vorschriften zeigen auf, wie Schutzobjekte im Verfahren der Nutzungsplanung ausgeschieden werden können (vgl. insbesondere §§ 4 ff. NLD). Bei Schutzvorschriften für eine Gruppe von Objekten (z.B. Gehölze, Hochstamm-Obstbäume) sind im Interesse der Rechtssicherheit die Objekte im Zonenplan in der Regel einzeln zu bezeichnen. Es ist auch denkbar, einzelne Schutzobjekte direkt gestützt auf das BauG mit einer Verfügung unter Schutz zu stellen (vgl. § 40 Abs. 3 lit. b BauG). Ebenso kann dies in einem Gestaltungsplan erfolgen (§ 8 Abs. 1 lit. c BauV).

**A 3.5.1 Naturobjekte**

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken mit Pufferstreifen	H+P	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>• Gliederung der Landschaft</li> <li>• Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>• Windschutz</li> <li>• Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur erhalten</li> <li>• Periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>• Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>• Vorgelagerter Krautsaum von ... m Breite</li> <li>• Objekt Nr.: Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>• Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens</li> </ul>
Geschützter	GW		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten</li> </ul>

Waldrand		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenreichtum</li> </ul>	<p>(periodisch pflegen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einen vorgelagerten Krautsaum von ... m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)</li> </ul>
Hochstamm-Obstbestand (evtl. als überlagerte Schutzzone (3.4))	HO		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>• Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> </ul>
Uferschutzstreifen (evtl. als überlagerte Schutzzone (3.4) oder Naturschutzzone (3.3))	US	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nährstoffeintrag in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern</li> <li>• Hochwasserschutz</li> <li>• Ökologische Vernetzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensive Nutzung</li> <li>• Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten</li> <li>• Umbruch nicht zulässig</li> </ul>
Einzelbäume	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungs-/landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>• Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>• Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Weiherr	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laichgebiet, Brutbiotop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li> </ul>
Aussichtspunkt	AP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussicht auf Dorfkern freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

Es steht den Gemeinden frei, weitere Naturobjekte (geologische Objekte, Feuchtstellen, usw.) unter Schutz zu stellen. Zu diesem Zweck kann die obige Tabelle ergänzt oder eine entsprechende Bestimmung in die BNO aufgenommen werden. Es empfiehlt sich, die einzelnen Schutzobjekte im Plan mit verschiedenen Signaturen zu bezeichnen.

Scheidet die Gemeinde einen Uferschutzstreifen aus, ist dieser mit den bundesrechtlichen Vorgaben zum Gewässerraum (zulässige Bauten, zulässige Nutzung, Art. 41ff. GSchV) abzustimmen.

Waldrandbereiche sind von erhöhter Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Eine generelle Formulierung von Pflegemassnahmen für alle Waldränder ist jedoch kaum sinnvoll und rechtlich problematisch. In der Nutzungsplanung sollen daher die biologisch besonders wertvollen Waldränder bezeichnet werden. Dabei ist die Waldplanung des örtlichen Forstdienstes einzubeziehen.

Der erzielbare Ertrag von Hochstamm-Obstbäumen deckt die für den Schutz notwendigen Unterhalts- und Pflegearbeiten nicht vollständig. Landwirtinnen und Landwirte können Ökobeiträge des Bundes gemäss der Direktzahlungsverordnung beanspruchen. Der Kanton richtet gestützt auf die Ökoverordnung und das Natur- und Landschaftsschutzdekret unter bestimmten Voraussetzungen weitere Beiträge aus. Finanzielle Aufwendungen der Gemeinden, auch für andere Schutzobjekte und zum Unterhalt von Schutzzonen, werden von der Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements Bau, Verkehr und Umwelt unterstützt.

### A 3.5.2 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

den Gemeinden wird empfohlen, besondere Bauten mit Volumen- oder Substanzschutz im Rahmen der BNO direkt zu schützen. Die Gemeinden bezeichnen diese Objekte im Bauzonen-/Kulturlandplan und erlassen dazu in der BNO Bestimmungen. Gebäude mit Substanzschutz (Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung) sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Gebäude mit Volumenschutz (ortsbildprägende Bauten) dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von entsprechenden Ersatzbauten gesichert ist. Ersatzbauten müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.

#### Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

##### § ... Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude 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, etc.*), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (*Tank- und Schutzräume usw.*) zulässig.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten leisten.

<sup>3</sup> Die im Bauzonenplan blau 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 müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (*z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs*) 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Die Ausscheidung von Volumenschutzobjekten setzt eine Auseinandersetzung mit den verkehrsplanerischen Zielsetzungen voraus. Ideal sind Elemente eines kommunalen Gesamtplans Verkehr mit Angaben zur Entwicklung des Strassennetzes, des öffentlichen Verkehrs, des Fussweg- und Radroutennetzes.

Bei Gebäuden mit wichtiger Stellung für den Strassenraum kann sich der Schutz auf den Grundriss beschränken. Gemäss § 8 Abs. 1 lit. c BauV kann der Schutz von Gebäuden auch in einem Gestaltungsplan festgelegt werden.

Die Gemeinden können verlangen, dass bei der Beratung und Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen, qualifizierte Fachleute beigezogen werden. Für kantonale Denkmalschutzobjekte richtet sich der Vollzug nach dem Kulturgesetz und der Verordnung dazu.

Genügt eine ausgeschiedene Dorfkernzone (vgl. Ziff. A 3.1.2) dem Schutzbedürfnis für die einzelnen Bauten, kann allenfalls darauf verzichtet werden, einzelne Gebäude unter Volumen- oder Substanzschutz zu stellen.

### **Alternative Schutzkonzeption**

#### **§ ... Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

<sup>2</sup> Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

<sup>3</sup> Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

<sup>4</sup> Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

<sup>5</sup> Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

<sup>7</sup> Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.

Statt den Schutz direkt in der BNO vorzusehen kann auch die alternative Schutzkonzeption von der Gemeinde gewählt werden. Mit dieser werden die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung nicht mehr direkt in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Vielmehr wird in der BNO die Kompetenz für Unterschutzstellungen dem Gemeinderat übertragen und das dafür nötige ausführende Recht geregelt.

Der Gemeinderat kann so, gestützt auf die fachlich ausgewiesene Schutzabklärung, über die Unterschutzstellung im Einzelfall entscheiden oder von einer Unterschutzstellung absehen. Will der Gemeinderat von einer Unterschutzstellung absehen, muss er vorgängig eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einholen, womit diese dem gesetzlichen Beratungsauftrag gemäss Kultur- und Baugesetz nachkommen kann.

Die Gemeinden haben eine Wahlmöglichkeit zwischen der bisherigen Regelung und dem neuen Verfahren. Bei "normalen" Verhältnissen bzw. bei solchen mit wenigen, unbestrittenen Schutzobjekten steht die bisherige Regelung im Vordergrund.

#### **§ ... Beiträge**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bis zum maximalen Betrag von Fr. ....—/Jahr in eigener

Kompetenz Beiträge an die Kosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumaassnahmen bei Baudenkmalern von kommunaler Bedeutung leisten. Er erlässt dazu ein Reglement.

Mit Beiträgen an die Bauberatung und/oder an Planungsaufwendungen können Vorhaben frühzeitig optimiert werden. Beiträge an eine Restaurierung helfen, einen allfälligen Sonderaufwand für bauliche Massnahmen zu decken. Finanzielle Beiträge wirken motivierend auf die Eigentümer und sind eine Form der Anerkennung der Leistungen im öffentlichen Interesse.

#### § ... Übergangsrecht

<sup>1</sup> Kommunale Unterschutzstellungen nach bisherigem Recht behalten bis zur Neuurteilung durch den Gemeinderat ihre Gültigkeit gemäss alter Nutzungsplanung. Neuurteilungen erfolgen durch den Gemeinderat nach den oben stehenden Bestimmungen.

Wenn ein Wechsel der Schutzkonzeption auf kommunaler Ebene vollzogen wird, soll sichergestellt sein, dass ein bisheriger Schutz in Kraft bleibt. Neuurteilungen (z.B. Festlegung des Schutzzumfangs oder Schutzentlassung) erfolgen nach den neuen Bestimmungen der alternativen Schutzkonzeption.

Ein ausführlicher Kommentar zur alternativen Schutzkonzeption findet sich im Anhang zur vorliegenden M-BNO.

### A 3.5.3 Kulturobjekte

#### § ... Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im *Bauzonen-/Kulturlandplan* bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Besondere Schutzmassnahmen sowie Unterhalt und Pflege müssen nötigenfalls gesondert geregelt werden. Die einzelnen Kategorien von geschützten Kulturobjekten (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Parkanlagen, Bauerngärten, ausgewählte archäologische Fundstellen, geologische Objekte, usw.) können im Plan mit verschiedenen Signaturen bezeichnet werden. Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.

### A 3.5.4 Wiederherstellungspflicht

#### § ... Wiederherstellungspflicht

<sup>1</sup> Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarlost lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

### A 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Der Ausscheidung von "Weiteren Zonen" gemäss Art. 18 RPG setzt das Bundesrecht enge Grenzen. Weitere Zonen sind keine Bauzonen. Sie dürfen nur ausgeschieden werden, wo dies das kantonale Recht vorsieht (Art. 18 Abs. 1 RPG; § 15 Abs. 2 BauG). Sie dürfen das Gebot der Trennung des Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet nicht durchbrechen.

Weitere Zonen können namentlich für die im kantonalen Richtplan bezeichneten Weiler, ferner für Abbaustellen, für Deponien, ausgeschieden werden.

### A 3.6.1 Weilerzone

#### § ... Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone WZ dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers "evtl. *Weilerbezeichnung*" unter Wahrung des Weilerbilds, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (*Lärm, Geruch*).

<sup>3</sup> Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe, ... (*evtl. weitere spezielle Nutzungen*) mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt (*Verweis auf die Bestimmung für Gebäude mit Substanzschutz*).
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt (*Verweis auf die Bestimmung für Gebäude mit Volumenschutz*).

<sup>4</sup> In den *farbig* bezeichneten Bauten dürfen bis zu ... (*höchstens 4*) Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume sowie 1 Garagenplatz pro Wohneinheit in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

<sup>5</sup> Solaranlagen sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. \*

<sup>6</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (*wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.*) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung *wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw.* sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und mindestens festzulegen:

- Gebäude- und Umgebungsgestaltung
- zulässige Nutzung
- Erschliessung

\*Solaranlagen: Die Gemeinden können von den Grundeigentümer nur verlangen, dass sie ihre Solaranlagen auf Dächern in die Umgebung einzupassen haben, wenn sich das betreffende Grundstück in einem Weiler mit Orts-

bild von nationaler Bedeutung befindet. Ist dies nicht der Fall, genügt es, wenn sie genügend angepasst im Sinne von Art. 32a RPV sind (vgl. dazu Art. 32a Abs. 1 RPV i.V.m. Art. 32a Abs. 2 RPV).

Weilerzonen sind nur dort zulässig, wo dies der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.6) vorsieht. Sie dienen der Erhaltung traditioneller Kleinsiedlungen ausserhalb des Baugebiets. Weil die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu gewährleisten ist, gelten subsidiär die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Abs. 1). Die Verschiedenartigkeit der Weiler bedingt, dass die Zonenbestimmungen in jedem Fall sorgfältig auf die örtliche Situation abzustimmen sind.

Weilerzonen sind "Weitere Zonen" nach Art. 18 RPG keine Bauzonen und unterstehen den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone. Baubewilligungen setzen deshalb die Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt voraus.

Bei Solaranlagen ist das massgebende Kriterium für das zulässige Ausmass die Einpassung. Die verträgliche Grösse der Solaranlagen ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die kanalisationstechnische Erschliessung bildet in Weilerzonen die Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit von Um- und Ausbauten nicht landwirtschaftlicher Bauten.

Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde auch für die Weilerzonen erstellt, weshalb hier auch Hochwassergefahrenzonen gemäss Ziffer A 3.7.2 auszuscheiden sind bzw. die Regelung über hochwassergefährdete Gebiete gemäss Ziffer A 3.7.3 auch für die Weilerzonen Geltung hat.

### A 3.6.2 Übergangszone

#### § ... Übergangszone

<sup>1</sup>Richtet sich nach den Bestimmungen von § 170 Abs. 2 BauG

Gemäss § 170 Abs. 2 BauG können Grundstücke, die zur Anpassung an das Bundesgesetz über die Raumplanung von der Bauzone ausgeschlossen werden müssen, in eine Übergangszone eingewiesen werden, wenn sie nicht aus überwiegenden Interessen einer anderen Zone zuzuordnen sind. Die Übergangszone gemäss § 170 BauG ist im kantonalen Recht abschliessend definiert. Im Planungsbericht kann darauf hingewiesen werden, dass das Siedlungsgebiet nach Richtplan bestehen bleibt. Eine Rückerstattung der Entschädigungspflicht gemäss § 141 BauG ist grundsätzlich möglich. Die Voraussetzungen dazu sind im BauG (§ 170) umschrieben.

### A 3.6.3 Materialabbauzone

#### § ... Materialabbau- und Rekultivierungszonen

<sup>1</sup>Die Materialabbauzone MAZ dient dem Abbau von *Kies/Gestein*.

<sup>2</sup>In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

<sup>3</sup>Gebiete, die noch nicht abgebaut oder die für die ... (*i.d.R. landwirtschaftliche*) Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der ... (*i.d.R. Landwirtschaftszone*).

<sup>4</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Der kantonale Richtplan bezeichnet wichtige Voraussetzungen für den Materialabbau und somit für die Ausscheidung von Materialabbauzonen (Richtplan Kapitel V 2.1). Je nach Standort, Art und Grösse der Materialabbauzone sind weitere oder andere Vorschriften erforderlich (z.B. für besondere

Anforderungen an den Abbau zwecks landschaftlicher Einordnung, Abstimmung auf die Umweltschutzgesetzgebung, Rekultivierung, nichtlandwirtschaftlicher Nachnutzung usw.).

### **A 3.7 Gefahren- und Überflutungszonen**

#### **A 3.7.1 Freihaltegebiet Hochwasser**

Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern (Richtplan Kapitel L 1.2, Beschluss 3.1).

Die Gemeinden sichern das Freihaltegebiet Hochwasser in der Nutzungsplanung, indem sie entsprechende Zonen ausscheiden (Richtplankapitel L 1.2, Beschluss 3.2).

Das Merkblatt "Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets: Freihaltegebiet Hochwasser" bietet eine Hilfestellung für die Nutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren (zu finden unter [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu) > Umwelt, Natur & Landschaft > Hochwasserschutz & Gewässer > Gefahrenkarte Hochwasser > Merkblätter/Publicationen).

#### **Freihaltezone Hochwasser**

Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebietes Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist für dessen langfristige Sicherung im Kulturlandplan eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festzulegen. In dieser speziell bezeichneten Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig.

#### **§ ... Freihaltezone Hochwasser**

<sup>1</sup> Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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

<sup>5</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

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



<sup>6</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

### Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

In Gebieten, in denen aus übergeordneten Interessen nicht zum vornherein ein Bauverbot gelten muss wird auch mit der einfachen Formulierung des Delegationsmodells genüge getan:

#### § ... Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

<sup>3</sup> 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.

Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst das hochwassergefährdete Gebiet die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss "Gefahrenkarten Hochwasser". Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der "Gefahrenkarten Hochwasser" umfasst es das "Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets" gemäss "Gefahrenhinweiskarte Hochwasser" vom März 2002 (Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung Ziff. 3.1).

### A 3.7.2 Hochwassergefahrenzone

#### § ... Hochwassergefahrenzone

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

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen *wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw.* sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> 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. Für die Objekte "*Objektbezeichnung*" gelten folgende Hochwasserschutzziele:

- ...
- ...

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

<sup>5</sup> Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>8</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Aufgrund der Fliesstiefen der einzelnen Gefahrenstufen bietet es sich an, im Bauzonenplan drei Hochwassergefahrenzonen zu unterscheiden. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert.

Bei Neueinzonungen ist das Schutzdefizit im Einzelfall abzuklären und die Gefahrenkarte ist gegebenenfalls nachzuführen. Neue Bauzonen sind möglichst ausserhalb der Überflutungsbereiche auszuscheiden. Bereits eingezonte Gebiete dürfen nur dann erschlossen werden, wenn mit den in der BNO vorgesehenen oder anderen rechtlich gesicherten Massnahmen eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Aus dem Spektrum möglicher Massnahmen sind die jeweils geeigneten in den Absätzen 2 bis 4 ausdrücklich aufzuführen. Für den raumplanerischen Hochwasserschutz massgebend sind dabei im Wesentlichen die Fliesstiefen (vgl. Empfehlung BVU "Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung" abrufbar unter: [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu) > Umwelt, Natur & Landschaft > Hochwasserschutz).

Entstehen bei Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosshöhen Probleme aufgrund der Fliesstiefen über 80 cm (vgl. § 23 BauV), wird empfohlen, diese in Absatz 3 oder in der Bestimmung über das massgebende Terrain (Ziff. B 8.2) zu regeln.

Die Flächen mit Restgefährdung werden im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration zur Aufnahme im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans empfohlen, wenn die Lesbarkeit gewährleistet bleibt.

Wird in der BNO generell die Möglichkeit einer Begutachtung durch Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft vorgesehen (Ziff. A 7.1), kann der entsprechende Passus in Absatz 8 weggelassen werden.

### **A 3.7.3 Hochwassergefährdetes Gebiet innerhalb der Bauzone**

Ändert sich die Gefahrensituation mittelfristig (d.h. . innert der nächsten 5 Jahre) durch wasserbauliche Massnahmen, so dass anschliessend eine Neuüberprüfung angezeigt ist, wird anstelle der Bestimmung über die Hochwassergefahrenzonen eine vorläufige Regelung aufgenommen (vgl. Empfehlung Departement Bau, Verkehr und Umwelt "Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung" zu finden unter [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu) > Umwelt, Natur & Landschaft > Hochwasserschutz & Gewässerschutz > Gefahrenkarte Hochwasser > Merkblätter/Publikationen).

#### **§ ... Hochwassergefährdetes Gebiet**

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>2</sup> Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>3</sup> 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.

### **A 3.7.4 Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)**

#### **§ ... Oberflächenwasserschutz**

<sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

<sup>3</sup> 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.

Bei Neu-, Um- und Anbauten in bzw. unterhalb von Hangflächen ist der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) zu berücksichtigen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefahrenkarte (grün schraffierte Flächen).

## **A 4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern**

### **Baugriffe und Messweisen**

Die wichtigsten Definitionen und Messweisen sind in den §§ 16–31 BauV sowie in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005, in Kraft seit dem 26. November 2010, festgelegt. Die Gemeinden können Ergänzungen einführen, soweit das Gesetz bzw. die Verordnung sie dazu ermächtigen. Solche Ergänzungen sind in diesem Kapitel oder bei den Zonenvorschriften (Ziff. A 3) einzuordnen. Bei folgenden Themen steht der Gemeinde ein Handlungsspielraum offen:

- Abstände von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m, Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch (§ 111 Abs. 1 BauG).
- Maximale Dachneigung für Klein- und Anbauten (§ 19 Abs. 1 lit. c BauV)
- Grenzabstand für Klein- und Anbauten (§ 19 Abs. 2 BauV)
- Grenzabstand für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen (§ 20 Abs. 2 BauV)
- Zulässige Länge der Abgrabung bei Untergeschossen (§ 23 Abs. 2 BauV)
- Festlegung der Kniestockhöhen (§ 24 Abs. 1 lit. a und b BauV)
- Zulässige Dachneigung (§ 24 Abs. 1 lit. d BauV)
- Weitergehende Einschränkung der Dachdurchbrüche (§ 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV)
- Zulässigkeit von Mansarden- und Tonnendächern (§ 24 Abs. 3 BauV)
- Untersagen oder limitieren der Reduktions-/Aufhebungsmöglichkeit des Gebäudeabstands zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück (§ 27 Abs. 2 BauV)
- Höhe und Grenzabstand von Einfriedungen baulicher Art / Stützmauern (§ 28 Abs. 1 BauV)
- Mindestabstand gegenüber der Bauzonengrenze (§ 29 Abs. 1 BauV)

### **Nutzungsziffern**

Die Bestimmungen zur Ausnutzungsziffer finden sich in den §§ 32 bis 35 BauV sowie in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die Gemeinden können Ergänzungen einführen, soweit das Gesetz bzw. die Verordnung sie dazu ermächtigen. Bei folgenden Themen steht der Gemeinde ein Handlungsspielraum offen:

- Die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (§ 32 Abs. 3 BauV).
- Gewährung eines Nutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen (§ 32 Abs. 3 BauV).
- Einschränkung der Ausnutzungsverschiebung (§ 34 Abs. 1 BauV).

Ausführungen und Beispiele zum Handlungsspielraum der Gemeinde finden sich in den Ergänzungsbestimmungen in Ziff. B 8.

### **A 4.1 Abstände**

#### **A 4.1.1 Grenz- und Gebäudeabstand**

Grenz- und Gebäudeabstände können (auch bei Mehrfamilienhäusern) mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 BauG). Die Gemeinden können in der

BNO abweichende Lösungen treffen. Sie können die Abstandsvereinbarungen einschränken, wenn überwiegende öffentliche Interessen (z.B. Ortsbild) dies erfordern. Allfällige Einschränkungen sind im Planungsbericht zu begründen (Interessenabwägung, Verhältnismässigkeit).

Zum Grenzabstand gegenüber dem Kulturland vgl. Ziff. B 8.3.4. Zu den Grenzabständen für Klein- und Anbauten vgl. Ziff. B 8.3.1, zu jenen für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen vgl. Ziff. B 8.3.2 und zu den Strassenabständen Ziff. B 8.3.3.

Abstände gegenüber Stromleitungen, Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Anlagen die unter die Sprengstoffgesetzgebung fallen, etc. richten sich nach der einschlägigen Gesetzgebung.

#### **A 4.1.2 Waldabstand**

Gemäss § 48 Abs. 3 BauG können Nutzungspläne grössere (gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere) Waldabstände vorsehen.

### **A 4.2 Höhen**

#### **A 4.2.1 Gebäude am Hang**

Will man bei Gebäuden am Hang ein zonentypisches Erscheinungsbild erreichen, bzw. verhindern, dass die Gebäude zu tief in den Hang gesetzt werden müssen, kann man für diese Gebäude eine Korrektur der zulässigen Höhe vorsehen. Beabsichtigt die Gemeinde eine entsprechende Korrektur vorzunehmen, empfiehlt es sich, die zulässige Höhe in § ... (Ziff. A 3.1.1) mittels Fassadenhöhe festzulegen und die zulässige Höhe für Gebäude am Hang entsprechend dem nachfolgenden Beispiel zu regeln.

##### **§ ... Gebäude am Hang**

<sup>1</sup> Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss § ... (Ziff. A 3.1.1) talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird.

<sup>2</sup> Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.

Da in der BauV nicht mehr geregelt wird, was als Hang gilt, wird der Gemeinde empfohlen, dies in der BNO zu regeln.

### **A 4.3 Nutzungsdichte**

#### **A 4.3.1 Allgemeines**

Nutzungsziffern sind ein anerkanntes und das wohl effizienteste Instrument zur Steuerung der Überbauungsdichte. Das Baugesetz stellt es den Gemeinden indessen frei, für die einzelnen Zonen Nutzungsziffern festzulegen. Bei einem Verzicht auf die Nutzungsziffer müssen die Überbauungsdichte und die Siedlungsqualität mit anderen planerischen Massnahmen gesichert werden.

Die Nutzungsziffern werden in der Tabelle (Ziff. A 3.1.1) für die einzelnen Zonen festgelegt.

Als mögliche Nutzungsziffern sind die Ausnützungsziffer (AZ) in § 32 BauV und die Baumassenziffer (BZ) in § 31 BauV und Ziffer 8.3 IVHB, Anhang 1 zur BauV definiert. Nur bedingt geeignet ist die AZ zum Beispiel in Altstadt- und Dorfkernzonen sowie in Industrie- und Gewerbezone. Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden nach § 32 Abs. 3 BauV).

Für Bauten, die den Minergie- oder den Minergie P-Standard einhalten, regelt das kantonale Recht den jeweiligen Nutzungsbonus (§ 35 BauV). Bei der energetischen Sanierung bestehender Bauten darf die Nutzungsziffer überschritten werden (§ 36 BauV).

Die Grünflächenziffer (GZ, Ziffer 8.5 IVHB Anhang 1 zur BauV) kann allein oder in Kombination mit der Nutzungsziffer eingesetzt werden.

#### A 4.3.2 Mindestausnutzung

##### § ... Mindestausnutzung

<sup>1</sup> Bei Neubauten in den Gebieten "*Ortsbezeichnung*" und "*Ortsbezeichnung*" (*im Zonenplan ... schraffiert*) gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer von .... Diese darf nicht unterschritten werden.

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

Die Gemeinden können Mindestausnutzungsziffern festlegen. Entweder tun sie dies in der Zonenübersicht (vgl. Ziff. A 3.1.1) oder bei den entsprechenden Zonenbestimmungen. Zur Verhinderung der Unternutzung können die Gemeinden für bestimmte Nutzungszonen Art und Mass (z.B. Wohn- oder Gewerbeanteil, Mindestausnutzung) festlegen, d.h. den Zonenzweck definieren (§ 50 Abs. 3 BauG).

#### A 4.3.3 Nutzungsboni

##### § ... Nutzungsbonus

<sup>1</sup> Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.

<sup>1/2</sup> Werden mindestens  $\frac{2}{3}$  der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der aGF. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.

oder

<sup>x</sup> In den Gebieten "*Ortsbezeichnung*" und "*Ortsbezeichnung*" kann der Gemeinderat bei besonders guter Erfüllung der Einpassungskriterien gemäss § ... (vgl. Ziff. A 6.1.1, unten), einen Nutzungsbonus gewähren. Er darf maximal 10 % der aGF betragen.

Eine mit einer besseren Gestaltung verbundene Erhöhung der Nutzungsdichte (Ausnutzungsziffer) kann einen Anreiz zur besseren Einpassung der Bauten in das Ortsbild geben. Wichtig ist, dass der Nutzungsbonus begründet vergeben wird (Qualitätssicherung).

#### A 4.4 Wohnanteil

##### § ... Wohnanteil

<sup>1</sup> Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche.

$$\text{Wohnanteil} = \frac{\text{Wohnfläche}}{\text{anrechenbare Geschossfläche}}$$

<sup>2</sup> Der für die Zonen "*Zonenbezeichnung*" geltende *minimale/maximale* Wohnanteil von ... ist *gebäudeweise/parzellenweise/für* das im Zonenplan mit ... (z.B. einer *Schraffur*) bezeichnete Gebiet einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Übertragung von Wohnanteilen auf direkt benachbarte Parzellen ist zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

Die Gemeinde kann für Mischzonen minimale Wohn- oder Gewerbeanteile festlegen. Diese sind mit Vorteil in der betreffenden Zonenvorschrift auszuweisen. Diese Anteile beziehen sich auf die jeweils realisierte Geschossfläche. Damit bleibt insbesondere bei grösseren Überbauungen die gewünschte Nutzungsdurchmischung gewährleistet.

#### A 4.5 Arealüberbauung

##### § ... Arealüberbauung

<sup>1</sup> Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen *W2, W3, WA2, (etc.)*

<sup>2</sup> Bei Arealüberbauungen ist in den Zonen "*Zonenbezeichnung*" ein zusätzliches Geschoss zulässig.

<sup>3</sup> ... (*Gestaltungsvorschriften [Abweichungen von § 39 Abs. 4 BauV]*).

Die Arealüberbauung dient der Verdichtung und der Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität. Da bestehende Bauten miteinbezogen werden können, kann mit ihr auch ein wirksamer Beitrag zur Nachverdichtung geleistet werden. Arealüberbauungen sind grundsätzlich in allen Zonen zulässig.

Gemäss § 39 Abs. 1 BauV kann die Gemeinde für die jeweiligen Zonen Minimalflächen für Arealüberbauungen festlegen und/oder in einzelnen Bauzonen Arealüberbauungen ausschliessen (Dorfkern, Altstadt u.a.). Im Weiteren kann die Gemeinde einen von § 39 BauV abweichenden Nutzungszuschlag (§ 39 Abs. 4 BauV) oder ein Mehrgeschoss (§ 39 Abs. 5 BauV) (allenfalls nur in bestimmten Zonen) zulassen.

Zu beachten ist, dass im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen von besonderen Gestaltungsvorschriften in der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf (z.B. Dachform), sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt. Daher ist zu prüfen, ob in bestimmten Zonen geregelt werden muss, dass von den speziellen Gestaltungsvorschriften auch bei einer Arealüberbauung nicht abgewichen werden darf.

#### A 4.6 Störmass von Betrieben

##### § ... Nicht, mässig, stark störende Betriebe

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die übli-

chen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

Gemäss Verwaltungsgericht kommt den Begriffen "herkömmlich" und "üblich" in kleinen Gemeinden keine gebietsspezifische Bedeutung zu (was herkömmlich und üblich ist, bestimmt sich bei kleinen Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet einheitlich). Will die Gemeinde eine differenzierte Lösung, so sind die zulässigen Nutzungen/das zulässige Gewerbe für die einzelnen Zonen/Gebiete in den Zonenvorschriften aufzuzählen (vgl. Zonenbestimmung zu den Kernzonen, Ziff. A 3.1.3).

Da der quartierübliche Verkehr unterschiedlich sein kann, sollte besonderes Augenmerk bei der Ausgestaltung der Zonenvorschriften auf die Verkaufsnutzungen (Tankstellen, -shops, Restaurants, Gärtnereibetriebe) gelegt werden.

## **A 4.7 Nettoladenfläche**

### **§ ... Nettoladenfläche**

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".\*

\* Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281).

Da das BauG nicht bestimmt, wie sich die Nettoladenfläche berechnet, ist dies in der BNO grundeigentümergebunden festzulegen. Der Begriff "Nettoladenfläche" entspricht dem Richtplankapitel S 3.1 bzw. gemäss der VSS-Norm SN 640.281 und den Erläuterungen im UVP-Handbuch, Modul 2, UVP-Pflicht von Anlagen (BAFU 2009), zu Anhang 80.5 UVPV.

## **A 5 Bauvorschriften**

### **A 5.1 Baureife und Erschliessung**

#### **A 5.1.1 Spezielle Erschliessungsvorschriften**

Die Gemeinden können in die BNO spezielle Vorschriften zur Erschliessung aufnehmen, wenn diese nicht ins Erschliessungsprogramm integriert werden können (Lage und Gestaltung von Strassen, Versickerungsgebiete, Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Massnahmen wegen fehlendem Löschedruck, Erschliessung durch bestimmte Energieträger [§ 14 Abs. 3 Energiegesetz]).

Müssen bei der Erschliessung oder Überbauung spezielle Bedingungen berücksichtigt werden (z.B. Hochwasser, Baugrundsicherung, Belastung mit Schadstoffen oder Abfällen, vorgängige Sanierung und Verlegung von Anlagen, Betrieben), so ist in einer entsprechenden Vorschrift darauf hinzuweisen. Betreffen diese Vorschriften Flächen mit einer Sondernutzungsplanpflicht, sind sie bei den Vorschriften zu den Sondernutzungsplanungen einzuordnen (vgl. Ziff. A 2.2).

#### **A 5.1.2 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen**

### **§ ... Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen**

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.



<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

## A 5.2 Technische Bauvorschriften

### A 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

#### § ... Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> 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.

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

### A 5.2.2 Energieeffizienz

#### § ... Energieeffizienz

<sup>1</sup> 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.

Gemäss § 14 EnG (Energiegesetz) können die Gemeinden in Nutzungsplänen strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen, als das EnG dies verlangt und gestützt auf eine kommunale Energieplanung die Grundeigentümer verpflichten ihre Heizungsanlagen an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen (vgl. auch Bemerkungen unter B 6, hinten).

### A 5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften

Die Gemeinden können weitere technische Bauvorschriften für die Bereiche Sicherheit, Funktion, Konstruktion, Material, Isolation sowie rationelles, umweltschonendes und energiesparendes Bauen erlassen.

## A 5.3 Wohnhygiene

### A 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § ... Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> 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.

Räume müssen, um den Wohnhygienevorschriften zu entsprechen, nicht nur ausreichend belichtet, sondern auch minimal besonnt sein (§ 52 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzung fehlt in der Regel bei ausschliesslich nach Norden ausgerichteten Wohnungen. Falls dies dennoch vorgesehen sein sollte, ist insbesondere zu prüfen, ob objektive und ausreichende Gründe im Sinne von § 67 BauG vorliegen, um eine Ausnahme von dieser Norm zuzulassen.

### A 5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

#### § ... Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Lichte Höhe Vollgeschoss:  $\geq 2,4$  m
- Lichte Höhe Dachgeschoss:  $\geq 2,4$  m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche:  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m<sup>2</sup>
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>3</sup> In der Zone "Zonenbezeichnung" kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

Die Gemeinden können Mindestmasse für den individuellen Aussenraum, die Breite von Treppen und Gängen usw. vorschreiben, soweit die Anforderungen der Feuerpolizei und des behindertengerechten Bauens nicht genügen. Die lichte Höhe von Räumen von minimal 2,4 m (Messweise gemäss BauV, IVHB bzw. SIA-Norm) entspricht den heutigen Bedürfnissen und dem auch in anderen Kantonen gängigen Standard.

### A 5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

#### § ... Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> 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.

## A 5.4 Ausstattung

### A 5.4.1 Parkfelder

Die Parkfelder-Erstellung und Ausgestaltung ist in den §§ 43 und 44 BauV geregelt. Die Gemeinden können einerseits spezielle Anforderungen an die Gestaltung und Anordnung (ober-/unterirdisch) der Parkfelder festlegen, andererseits gestützt auf § 55 ff. BauG die Anzahl der Parkfelder begrenzen. Hinsichtlich Voraussetzungen und Musterbestimmungen wird auf die Ausführungen in Ziff. B 5 verwiesen.

Wer nicht so viele Parkfelder schafft, dass alle Fahrzeuge von Besuchern und Kunden aufgenommen werden können, ist gemäss § 58 BauG zur Entrichtung von Ersatzabgaben verpflichtet. Die Details zu dieser Ersatzabgabe haben die Gemeinden in einem Reglement festzulegen.

Gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) kann die Gemeinde die Anzahl Parkfelder mit einer zusätzlichen Vorschrift gegenüber der Berechnung nach § 56 BauG reduzieren (vgl.

§ 54a BauG; Ziff. B 5). Die Empfehlungen zum KGV abrufbar unter: [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu) > Mobilität & Verkehr > Siedlung & Verkehr > Kommunalen Gesamtplan Verkehr.

#### A 5.4.2 Spielgeräte, Kinderwagen

##### § ...Spielgeräte, Kinderwagen

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (*Kindervelos*), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (*Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle*) usw. vorzusehen.

Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.

#### A 5.4.3 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen

##### § ... Spiel- Aufenthalts- und Erholungsflächen

<sup>1</sup> Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

<sup>3</sup> Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

Je nach Altersstruktur der Bewohner einer Überbauung sind mehr oder weniger Spielflächen, dafür mehr Aufenthaltsflächen (z.B. Alterssiedlung) erforderlich. Die Gemeinden können die jeweiligen Anteile nach den konkreten Bedürfnissen im Gestaltungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren festlegen.

Die Gemeinden können die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze oder die Anforderungen hinsichtlich Grösse, usw. an gemeinsame Freizeiträume (§ 54 Abs. 2 BauG) festlegen. Die Richtlinie der pro juventute zur Gestaltung von Spielbereichen im Freien enthält wertvolle Hinweise zur kinderfreundlichen Gestaltung von Aussenräumen und Wohnumfeldern.

#### A 5.4.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

Die Gemeinden können, soweit ein genügendes öffentliches Interesse besteht, für Mehrfamilienhäuser die Anlage von Container- und Kompostplätzen verlangen, soweit dies nicht bereits in einem Gemeindereglement geregelt ist. Schliesslich können auch besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung (Einfriedungen, Gestaltung der Parkfelder, Biotope, Mindestflächen für den ökologischen Ausgleich, usw.) erlassen werden.

#### A 5.4.5 Öffentlich zugänglicher Raum

##### § ... Öffentlich zugänglicher Raum

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen, sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer 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.

<sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

Der öffentliche Raum ist die Visitenkarte der Gemeinde. Dazu gehören nicht nur die sich im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Areale, sondern auch jene Räume, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind, so zum Beispiel auch Aussenbereiche von Wohnüberbauungen, Malls von Einkaufszentren, Aussenräume in Gewerbegebieten, Innenstadtbereiche usw. Eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums trägt wesentlich dazu bei, angenehme und sichere Aufenthaltsbereiche und Begegnungsräume zu schaffen und damit einem wichtigen gesellschaftlichen Bedürfnis nachzukommen. Für ein sinnvolles und friedliches Miteinander im öffentlich zugänglichen Raum sind die unterschiedlichen Wert- und Anspruchshaltungen bei der Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

Vor allem nachts wirken unübersichtliche und schlecht frequentierte Stadt- und Ortsteile mitunter bedrohlich (düstere Passagen, dunkle Unterführungen usw.). Bauliche und planerische Massnahmen können die Sicherheit und damit die Siedlungsqualität entscheidend verbessern (vgl. z.B. Bericht und Richtlinien zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen und halböffentlichen Raum der Stadt Winterthur). Diesem Anliegen ist vor allem bei der Planung und Gestaltung von öffentlichen Bauten und Anlagen Beachtung zu schenken. Es lohnt sich, auch bereits bestehende Siedlungsteile unter diesem Gesichtswinkel zu beurteilen.

## **A 6 Schutzvorschriften**

### **A 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege**

#### **A 6.1.1 Allgemeine Anforderungen**

##### **§ ... Allgemeine Anforderungen**

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

- a. Stellung (z.B. Firstrichtung)
- b. Grösse der Baukuben
- c. Wirkung im Strassenraum
- d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse

- e. Dachform, Dachneigung
- f. Fassadengliederung
- g. Materialwahl, Farbe
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

Der Gemeinderat hat bei Baugesuchen auch wenn sie im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, die Einordnung anhand der aufgeführten Kriterien zu überprüfen.

### A 6.1.2 Dachgestaltung

#### § ... Dachgestaltung

<sup>1</sup> In den *Gebieten/Zonen "Ortsbezeichnung" und "Ortsbezeichnung" (im Zonenplan ... schraffiert)* sind Flachdächer oder Giebeldächer mit hangparalleler Firstrichtung und einer Neigung *von ... bis ...* vorzusehen. Ausser für untergeordnete Gebäudeteile sind keine anderen Dachformen zulässig.

#### Ergänzungsbestimmungen:

- Zulässigkeit von Tonnen- und Mansardendächern (Ziff. B 8.1)
- Dachdurchbrüche

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Merkmal von Ortsbildern. Die Gemeinden können, falls ein genügendes öffentliches Interesse besteht, die Zulässigkeit verschiedener Dachtypen (Flachdach, asymmetrisch geneigte Dächer, Walmdach, etc.), das Mass der Kniestockhöhe, Mass und Form der zulässigen Dachdurchbrüche, Bedachungsmaterialien, Flachdachbegrünung usw. regeln. Mansarden und Tonnendächer sind jedoch nur zulässig, wenn die Gemeinde dies in der BNO ausdrücklich vorsieht (§ 24 Abs. 3 BauV).

Zu beachten ist, dass § 24 BauV i.V. mit Ziffer 6.3 IVHB abschliessend festlegt, wann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt.

Spezielle Vorschriften über die Dachgestaltung, welche nur in einzelnen Zonen gelten, sollen in die entsprechenden Zonenvorschriften integriert werden. Zu beachten ist, dass bei einer Arealüberbauung oder im Rahmen von Gestaltungsplänen von der vorgegebenen Dachform abgewichen werden kann, sofern die Gemeinde nichts anderes bestimmt.

Die Probleme bei der Einhaltung der Gebäudehöhe, die bei Pultdächern in der Ebene entstehen, können mit einem speziellen Zuschlag zur zonengemässen Gebäudehöhe gelöst werden.

### A 6.1.3 Weitere Vorschriften zum Ortsbildschutz und zur Gestaltung der Siedlung

Die Gemeinden können im Interesse des Ortsbilds, der Denkmalpflege oder zur weiteren Siedlungsentwicklung weitere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen (Siedlungsgestaltung und -durchgrünung, Gestaltung der Fassaden, Fenster und Dachaufbauten, Materialien, Farben usw.). In bestimmten Zonen können Reklametafeln oder Plakatwände verboten werden. Dies betrifft jedenfalls Gebiete mit historisch wertvollen Ortsbildern, aber auch Ortsteile, die aufgewertet werden sollen. In der Regel werden solche Vorschriften in den entsprechenden Zonenvorschriften (oder in Gestaltungsplänen) aufgenommen. Mustervorschriften siehe bei den entsprechenden Kapiteln.

Die Gemeinde muss sich zudem überlegen, ob sie für die in § 49 Abs. 1 und 2 BauV aufgezählten baubewilligungsfreien Bauten in den Schutzzonen eine Baubewilligung verlangen will. Wenn ja, ist dies in den entsprechenden Zonenvorschriften explizit vorzuschreiben.

### A 6.2 Ökologischer Ausgleich

Die Gemeinden können an dieser Stelle weitere Vorschriften zum ökologischen Ausgleich einordnen und damit insbesondere zur Förderung der Siedlungsqualität beitragen. Welche Anforderungen zu stellen sind und mit welchen Bestimmungen eine sinnvolle Aufwertung erreicht werden kann, muss anhand der konkreten Situation überprüft werden.

Will die Gemeinde gestützt auf § 40a BauG zweckgebundene Ersatzabgaben für den ökologischen Ausgleich einführen, so hat sie dafür die gesetzliche Grundlage (Pflichtige, Bemessungsgrundlagen, Verwendungszweck, etc.) in der BNO oder in einem separaten Reglement zu schaffen.

### A 6.3 Umweltschutz

#### A 6.3.1 Einwirkungen

##### § ... Einwirkungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

#### A 6.3.2 Luftreinhaltung

An dieser Stelle können Vorschriften zum Vollzug des Massnahmenplans Luft des Kantons Aargau eingeordnet werden. Die Gemeinden können Vorschriften über geruchsintensive Gewerbe festlegen (Intensivtierhaltung usw.), damit Standort und Ausrüstung geplanter Bauten und Anlagen, zum Beispiel hinsichtlich Geruchsabstände (FAT-Richtlinien), frühzeitig abgestimmt werden können. Den Gemeinden wird zudem empfohlen, sich mit dem Thema Pferdehaltung in Bauzonen (Wohnzonen) auseinanderzusetzen und allenfalls in den Zonenvorschriften entsprechende Regelungen einzufügen.

### A 6.3.3 Materialablagerungen

#### § ... Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Industriezone (*evtl. Gewerbezone, Arbeitszone II*) bewilligt werden.

<sup>2</sup> 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.

### A 6.3.4 Weitere Umweltvorschriften

Die Gemeinden können spezielle Regelungen über die Entsorgung von Abfällen, über den Umgang mit belasteten Standorten und Altlasten, über den Bodenschutz, über die Versickerung, über die Luftreinhaltung, über Lichtimmissionen usw. treffen, soweit solche nicht bereits in Gemeinde-Reglementen, in Zonenvorschriften (Ziffer A 3 ff.) oder in Vorschriften über die Baureife und die Erschliessung (Ziffer A 5.1) enthalten sind und nicht abschliessend im übergeordneten Recht geregelt werden. Detaillierte Regelungen können auch in der Sondernutzungsplanung (Ziffer A 2.2) aufgenommen werden.

Unter diesem Titel kann ferner festgelegt werden, dass für die getrennte Abfallentsorgung genügend Entsorgungsplätze vorzusehen sind.

## A 7 Vollzug und Verfahren

### A 7.1 Zuständigkeit

#### § ... Zuständigkeit

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

<sup>2</sup> Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis *zu ... (z.B. 100'000 Franken)* wird an die *Bauverwaltung/Baukommission* übertragen. Ist über Einsprachen zu entscheiden oder sind wesentliche öffentliche Interessen berührt, verbleibt die Entscheidungskompetenz beim Gemeinderat.

<sup>3</sup> Die *Bauverwaltung/Baukommission* legt den Entscheid dem Gemeinderat vor, wenn Ausnahmen oder grundsätzliche Fragen der Bewilligungspraxis zu beurteilen sind.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Grundsätzlich ist für die Bewilligung von Baugesuchen der Gemeinderat zuständig. Gestützt auf den seit 1. Januar 2004 in Kraft stehenden § 39 des Gemeindegesetzes (GG) steht es ihm aber offen, Aufgaben an Kommissionen, an die Bauverwaltung oder an Mitarbeitende der mit der betreffenden Aufgabe betrauten Verwaltungsstelle zu delegieren.

Auf Grund der Rechtsprechung zu Voranfragen und dem Anschein der Befangenheit könnte sich eine Regelung aufdrängen, dass die Bauverwaltung Voranfragen unpräjudiziell beantworten kann. Der das Baugesuch beurteilende Gemeinderat könnte damit nachfolgend auch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Baugesuch unbefangen beurteilen, solange das die Frage beantwortende

Mitglied der Bauverwaltung am nachfolgenden gemeinderätlichen Entscheid nicht mitwirkt (vgl. zum Ganzen: BGE 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 Erw. 3 insbesondere 3.6).

## A 7.2 Gebühren

### § ... Gebühren

<sup>1</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (*Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.*) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

Die Gemeinde hat in ihrem Gebührenreglement zu regeln, dass dort, wo die zuständige Behörde eine Begutachtung durch Fachleute anordnen kann, die Kosten von der Bauherrschaft zu tragen sind.

## A 7.3 Vollzugsrichtlinien

### § ... Vollzugsrichtlinien Naturschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien für den Vollzug der BNO (z.B. Bauen in der Altstadt, usw.) erlassen. Richtlinien gelten nicht als formelle gesetzliche Grundlage, sondern sind ein Leitfaden bei der Entwicklung einer rechtsgleichen Praxis.

## A 7.4 Baubewilligungsverfahren

Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen gegenüber den kantonalen Normvorschriften (§ 59 BauG, § 49 BauV) erweitern. In der Regel sind solche Regelungen bei den Zonenvorschriften einzuordnen. Im Übrigen wird das Baubewilligungsverfahren im kantonalen Recht abschliessend geregelt.

## A 8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

### A 8.1 Übergangsbestimmung

#### § ... Übergangsbestimmung

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

<sup>2</sup> Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu ...
- b) Firsthöhe entspricht neu ...
- c) ...

Da die Übergangsregelung im BauG sowie in der BauV geändert wurden (§ 169 BauG und § 63 BauV), somit für die BNO nicht wie früher die gleiche Regelung wie für das BauG/BauV (ABauV) sondern die allgemeinen Prinzipien gelten, gemäss denen ein Baugesuch nach dem im Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheids geltenden BNO-Bestimmungen zu beurteilen ist (vgl. BGE 106 Ib 325), wird mit Blick auf die Rechtssicherheit empfohlen hier ausdrücklich festzulegen, dass auf hängige Baugesuche die revidierte BNO Anwendung findet.



Für bestehende Sondernutzungspläne sind die neuen Höhenbegriffe und -masse in Abhängigkeit von den bisherigen zu definieren.

## A 8.2 Aufhebung bisherigen Rechts

### § ... Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup>Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

a) der Zonenplan vom ...

b) die Bauordnung vom ...

c) die Nutzungsordnung vom ...

Bestehende Sondernutzungspläne müssen auf Übereinstimmung mit den neuen Vorschriften geprüft werden. Weicht ein bestehender Gestaltungsplan über das Mass von § 21 Abs. 2 BauG und § 8 BauV von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften ab, ist er aufzuheben oder die Abweichungen sind in Ziffer A 2.2, ausdrücklich vorzusehen (vgl. § 168 Abs. 1, letzter Satz BauG). Der Gemeinderat kann allenfalls beauftragt werden, bestehende Sondernutzungspläne aufzuheben oder anzupassen.

Weitere Schluss- und Übergangsbestimmungen sind in der Regel nicht erforderlich. Für das Datum ist der Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans (Gemeindeversammlung, Einwohnerrat) massgebend.

## **A 9 Anhang**

Es empfiehlt sich, der BNO als Anhang folgende Unterlagen beizufügen:

- Verzeichnis der Schutzobjekte
- ...

Weitere kommunale Informationen für Bauwillige wie Reglemente, das Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne, Inventare und Leitbilder, das Baugesuchsformular usw. werden nicht als Anhänge in die BNO aufgenommen.

## B Ergänzungsbestimmungen

### B 1 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

#### B 1.1 Generationengerechtes Wohnungsangebot

§ ... ..

<sup>1</sup>Bei Bauvorhaben *mit ... (z.B. 10)* oder mehr Wohneinheiten (*Neu- und Umbauten, Erneuerungen usw.*) in den Gebieten "*Ortsbezeichnung*" hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in allen dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Mit der Förderung von Wohnquartieren, die mehreren Generationen dienen können, wird elementaren gesellschaftlichen und individuellen Bedürfnissen entgegengekommen.

#### B 1.2 Freiraumentwicklung

##### B 1.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ ... ..

<sup>1</sup>Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Freiräume nach folgenden Kriterien:

1. Identität
2. Soziokultur
3. Aktiverholung
4. Naturerfahrung und Landschaftserlebnis
5. Naturhaushalt
6. Lebensräume für Flora und Fauna
7. Standortqualität
8. Strassenraum und Fuss- und Radverkehr

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (*Materialangaben und -muster, Ansichten, Visualisierungen, Aufnahmepläne des Altbestandes, etc.*) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c. in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Gestaltungen eine Begutachtung durch eine ausgewiesene Fachperson verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile
- e. verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- f. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. .

Da in der Bauverordnung zum Baugesetz, in Ziffer 10. "Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren", verschiedene Bauten und Anlagen von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, ist eine Beurteilung von Freiräumen innerhalb der Siedlung nur beschränkt möglich. Es empfiehlt sich daher, in den einzelnen Zonenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung Ergänzungsvorschriften zu den Freiräumen aufzunehmen.

Die Schutzvorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung beinhalten die Ortsbild- und Denkmalpflege, ökologischen Ausgleich sowie Umweltschutz. Damit die Gemeinden die Einordnung von Frei-

räumen anhand verschiedener Anforderungen beurteilen können, sind die Freiräume in die Schutzvorschriften aufzunehmen.

### B 1.2.2 Beispiel für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ ... ..

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) *ist* .....

<sup>2</sup> .....

<sup>3</sup> 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 Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> .....

### B 1.2.3 Anforderung an Gestaltungsplan

§ ... ..

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Ortsbezeichnung" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

2,3,4,5,

und

<sup>x</sup> Im Gestaltungsplangebiet "Ortsbezeichnung" können im Rahmen der Sondernutzungsplanung zusätzlich "Anzahl" Geschosse zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>y</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie die Qualität der vorhandenen Freiräume erhöht oder aber, falls bereits eine hohe Qualität vorhanden ist, diese erhalten werden kann.

### B 1.3 Bauten in Arbeitszonen

§ ... ..

<sup>1</sup> Gewerbebauten sind mindestens zweigeschossig zu erstellen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn aus betrieblichen Gründen mehrgeschossige Bauten nicht möglich sind.

### B 1.4 Aussenraumqualität

§ ... ..

1,2 ...

<sup>x</sup> Bei Neubauten in den Gebieten "Ortsbezeichnung" und "Ortsbezeichnung" (im Zonenplan braun schraffiert) ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- grosszügige und attraktive Gesamtanlage
- auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze
- genügend Abstellplätze für Zweiräder
- Gliederung in private, halbprivate und öffentliche Bereiche mittels baulichen Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung
- gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe
- sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung
- ...

### B 1.5 Umgebungsgestaltung

#### § ... Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. 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.

<sup>2</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (*inkl. Bepflanzung*). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Die Gemeinden können Höhen und Abstände von Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern abweichend von § 28 BauV regeln (vgl. Ziff. B 8.3.5). Ferner können sie Vorschriften über die Bepflanzung festlegen. Wo Vorgärten und Einfriedungen wichtige Teile des Orts- und Strassenbilds sind, kann der Gemeinderat deren Erhalt fordern.

### B 1.6 Mobilfunkantennen

Da Mobilfunkantennen in den Bauzonen grundsätzlich zonenkonform sind, greifen einschränkende Standortvorschriften in die verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie und in die Wirtschaftsfreiheit ein. Entsprechend sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das überwiegende öffentliche Interesse sowie die Verhältnismässigkeit der Massnahme darzulegen. Zusätzlich ist aufzuzeigen, dass trotz Beschränkung der möglichen Standorte der Sinn und Zweck des Fernmeldegesetzes nicht vereitelt wird. Das heisst, dass nach wie vor ein vielfältiges, preiswertes und qualitativ hochstehendes Fernmeldedienstangebot zur Verfügung gestellt werden kann, dass also der Wettbewerb zwischen den verschiedenen Anbietern (technisch) funktioniert. Der Nachweis ist mit einem Fachgutachten zu erbringen.

Nur wenn diese Voraussetzungen gegeben (und im Planungsbericht nachvollziehbar belegt) sind, sind Einschränkungen bundesrechtskonform (vgl. BGE 138 II 173).

Zur neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, namentlich zur Verhältnismässigkeit, äussern sich die Bundesgerichtsentscheide Urtenen-Schönbühl (1C 449/2011, 1C 451/2011 vom 19. März 2012) und Hinwil (1C 51/2012, 1C 71/2012 vom 21. Mai 2012). In den erwähnten Entscheiden hat das Bundesgericht das sogenannte "Kaskadenmodell" als verhältnismässig erachtet.

#### § ... ..

<sup>1</sup> Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der "*Zonenbezeichnung*" und in den "*Zonenbezeichnung*"

- in zweiter Priorität in den "Zonenbezeichnung"
- in dritter Priorität in den Wohnzonen "Zonenbezeichnung"

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 Wohnzonen ("Zonenbezeichnung", Zonen 3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

### B 1.7 Lärmschutzmassnahmen

#### § ... Lärmschutzgerechte Bauweise

<sup>1</sup> Entlang der "Strassenbezeichnung" von ... bis ... ist in einem beidseitigen Streifen von ... (z.B. 30 m Breite) durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten Lärmschutz zu sorgen.

<sup>2</sup> Die vorgesehenen Massnahmen und die erwartete Wirkung sind im Baugesuch auszuweisen.

Eine gute Architektur, die geschickte Anordnung weniger lärmempfindlicher Gebäudeteile, eine zweckmässige Aussenraumgestaltung oder weitere situative Massnahmen tragen zur Wohn- und Siedlungsqualität bei. Lärmschutz kann auch ein Ziel eines Gestaltungsplans sein, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten sind (vgl. Art. 31 LSV).

### B 1.8 Dachgestaltung

#### § ... Dachgestaltung

<sup>1</sup> In den Gebieten "Ortsbezeichnung" und "Ortsbezeichnung" (im Zonenplan ... schraffiert) sind Flachdächer/Giebedächer mit hangparalleler Firstrichtung und einer Neigung von ... bis ... vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind anderen Dachformen zulässig.

oder/und

<sup>1</sup> Flachdächer sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Die Vorgabe oder der Ausschluss bestimmter Dachformen ist insbesondere zur qualitätsvollen Überbauung sowie in Abstimmung auf die gewählten Fassaden- oder Gesamthöhen zu prüfen und festzusetzen. Weitere Möglichkeiten zur Dachgestaltung siehe Ziff. B 8.1.

### B 1.9 Lichtemissionen

#### § ... Lichtemissionen

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

und/oder

<sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

*und/oder*

<sup>1</sup> Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme *von ...* sind Aussenbeleuchtungen von (22.00) h bis (6.00) h auszuschalten.

Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU abrufbar unter [www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren](http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren)). Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 sowie entsprechenden Vorschriften in der BNO mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

### **B 1.10 Vogelschutz am Bau**

#### **§ ... Vogelschutz am Bau**

<sup>1</sup> Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

Ohne flankierende Massnahmen besteht bei Glasflächen verschiedener Grösse und Ausgestaltung in einem gut durchgrüneten Umfeld akute Gefahr von Vogelkollisionen.

### **B 1.11 Gestaltung des Siedlungsrandes**

#### **§ ... Siedlungsränder**

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (*Bäume und Sträucher*) zu verwenden.

<sup>3</sup> Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

Die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Soll der Siedlungsrand bepflanzt werden, ist dies in der BNO vorzuschreiben. Allenfalls ist festzulegen, wie weit sich der Siedlungsrand in die Bauzone erstreckt.

### **B 1.12 Gestaltungspläne**

#### **B 1.12.1 Vorgaben für Gestaltungspläne zur Förderung der Siedlungsqualität**

##### **§ ... Gestaltungsplangebiet "Ortsbezeichnung"**

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan "Ortsbezeichnung" sind die nachfolgenden Zielvorgaben zu erfüllen:

<sup>2</sup> Städtebau:

- Fassung des Gestaltungsplanareals im Süden mit einer dichten Randbebauung
- Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Fluchten

- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden entlang "*Bezeichnung des Strassenabschnitts*"

#### <sup>3</sup> Nutzung:

- Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind abweichend von den Bestimmungen der Arbeitszone Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren nicht zulässig.
- Der Wohnanteil im Gestaltungsplangebiet hat mindestens 30 %, höchstens jedoch 80 % zu betragen.
- Das Wohnungsangebot ist je zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.

#### <sup>4</sup> Erschliessung:

- Die Anschlussgestaltung des Areals an die Kantonsstrasse ist mit jener des gegenüberliegenden Areals "*Ortsbezeichnung*" abzustimmen.
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten.
- Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.
- Abstellanlagen für den Zweiradverkehr sind bei den Gebäudeeingängen zu erstellen und zu überdachen.

#### <sup>5</sup> Freiraum:

- Im Gestaltungsplanareal ist von "*Himmelsrichtung*" nach "*Himmelsrichtung*" ein durchlässiger Grünraum-Vernetzungskorridor zu gewährleisten.
- Im Anstoss an die "*Bezeichnung Strasse*" ist ein durchgehender Grenzabstand von 10 m einzuhalten. Die Freifläche dieses Abstandsstreifens ist naturnah zu gestalten. Einrichtungen einer Fussgängerpromenade sind zulässig.
- Höhendifferenzen zwischen den Bauten sind mit Terrainanpassungen auszugleichen. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen und bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.
- Offene Parkfelder sind mit einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Bäumen abzudecken.
- Parkfelderbeläge sollen eine spontane Begrünung mit Pionierpflanzen ermöglichen.

#### *evtl. Vorgaben für verkehrslenkende Massnahmen:*

- Bei mehr als 50 Arbeitsplätzen ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches unter anderem eine monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe, Informationen und Anreize zur Benützung des Fuss- und Radverkehrs, ein bedarfsgerechtes CarSharing-Angebot sowie ein Monitoring vorsieht.
- ...

Diese Aufzählung möglicher Vorgaben ist lediglich beispielhaft und nicht abschliessend.

### **B 1.12.2 Zulassen von mehr als einem zusätzlichen Vollgeschoss**

#### **§ ... Gestaltungsplangebiet "*Ortsbezeichnung*"**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet "*Ortsbezeichnung*" sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:



3, 4, 5, ...

Gemäss § 8 Abs. 1 lit. a) und b) i.V.m. Abs. 2 lit. a BauV kann die Gemeinde in der BNO vorsehen, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans für ein bestimmtes Gebiet mehr als ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden kann, sofern dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

## B 2 Strassenraumgestaltung

Die Gemeinde erhöht die Siedlungsqualität, indem sie zum Beispiel die Strassenräume aufwertet, Fuss- und Radwegverbindungen ausbaut, den Zugang zum öffentlichen Verkehr verbessert, die Mobilität mit den Mitteln des Mobilitätsmanagements unterstützt und so auf autoarme Nutzungsformen hinwirkt, den Freiraum gestaltet, die Durchgrünung fördert. Voraussetzung für die verbindlichen Bauvorschriften sind konzeptionelle Vorarbeiten (zum Beispiel Masterplan, Strassenraumkonzept, Kommunalen Gesamtplan Verkehr). Die für die angrenzenden Liegenschaften wichtigen Vorgaben sind in die BNO aufzunehmen. Vorgaben für den Strassenraum selbst bilden Gegenstand des Strassenbauprojekts. Eine stufengerecht verfeinerte Planung ermöglichen Erschliessungs- und Gestaltungspläne.

### B 2.1 BNO-Bestimmung zur Strassenraumgestaltung

#### § ... Strassenraumgestaltung "Strassenbezeichnung"

<sup>1</sup> Entlang der "Strassenbezeichnung" sind Vorgärten offen zu gestalten. Einfriedungen und Stützmauern sind im *schraffierten* Bereich nicht zulässig.

<sup>2</sup> Sondernutzungspläne entlang der "Strassenbezeichnung" haben den Strassenraum konzeptionell mit einzubeziehen.

*oder*

<sup>2</sup> Der Strassenraum von Erschliessungsstrassen soll von Fassade zu Fassade als Aufenthalt, Spiel- und Begegnungsbereich gestaltet werden.

<sup>3</sup> Private Vorplätze sind ... (hier können Vorgaben zu Grösse, Belagsart, Anteil Grünfläche, Hecken, Zäunen und Parkierung festgelegt werden).

\* Zu beachten ist, dass gegenüber den Kantonsstrassen die gesetzlichen Strassenabstände nicht generell unterschritten werden dürfen (§ 111 BauG).

Strassenräume sollen nicht nur als Verkehrsachsen sondern auch als Verbindungselemente der angrenzenden Siedlungsteile behandelt werden. Es sollen Anforderungen an Bauten entlang der Strassen sowie an die Strassen selbst gestellt werden (Gestaltung der Bauten sowie der Strassenräume, Nutzung, Lärmschutz, Freiräume, Abstände, Bauweise, etc.).

Als Grundlage für eine Strassenraumaufwertung kann ein Konzept dienen, welches neben den Verkehrsaspekten auch jene des Städtebaus und der Nutzungen beinhaltet. Diese Aspekte können zum Beispiel in einem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) berücksichtigt werden. Den weiteren Planungsschritten wie Betriebs- und Gestaltungskonzept für Strassen (BGK) oder Sondernutzungsplanung wird das Konzept zu Grunde gelegt.

Damit die Vorgaben des Konzepts umgesetzt werden können, kann die Gemeinde zum Beispiel die betreffenden Gebiete der Gestaltungsplanpflicht unterstellen und gleichzeitig entsprechende Vorgaben für die Gestaltungsplanung festlegen (vgl. Ziff. B 2.2. nachfolgend) oder sie kann in der BNO Anforderungen an die Bauten entlang speziell ausgeschiedener Strassenabschnitte sowie an die

Strassenabschnitte selbst festsetzen (z.B. Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Strassenräume, die Nutzungen, den Lärmschutz, die Abstände, die Freiräume, etc.).

Zu beachten ist, dass die BNO keine Vorschriften über die Kantonsstrassen enthalten darf, da diese nach Massgabe von §§ 92 ff. BauG projektiert und genehmigt werden.

Die Abstandsvorschriften des Baugesetzes können in der BNO nur für Stützmauern, Böschungen und Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen generell abgeändert werden (§ 111 BauG). Eine Spezialregelung gegenüber Kantonsstrassen ist nach einer spezifischen Einzelfallbeurteilung im Rahmen eines Sondernutzungsplans denkbar.

Zwingend ist eine Strassenraumaufwertung für die vom Kanton im Richtplan bezeichneten Strassenabschnitte (§ 9 Abs. 1 BauV). Es steht der Gemeinde frei, im Sinne der Erhöhung der Siedlungsqualität auch andere Strassenabschnitte aufzuwerten. Für Kantonsstrassen kann dies nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen (Abteilung Verkehr, Abteilung Tiefbau des BVU) erfolgen.

## B 2.2 Gestaltungsplanvorgaben zur Strassenraumgestaltung

### § ... Gestaltungsplan "Strassenraumaufwertung"

<sup>1</sup> Für die Strassenraumaufwertung im Gebiet "*Ortsbezeichnung*" sind in einem Gestaltungsplan die Anordnung, Gestaltung und der Baustandard der Überbauung und der Aussenräume gemäss folgenden Zielvorgaben festzulegen:

<sup>2</sup> Städtebau:

- Die Ersatz- und Neubauten auf den angrenzenden Parzellen sind als attraktiv gegliederter Abschluss des Strassenraums auszubilden.
- Eine nach Gestaltungsplan mögliche Überbauung ist als Modell oder mit einer Visualisierung darzustellen.

- ...

<sup>3</sup> Strassenraum:

- Innerhalb des Perimeters sind sichere Velo- und Fussgängerquerungen zu realisieren.
- Beidseits der "*Strassenbezeichnung*" ist ein grosszügiger Fussgängerbereich auszuscheiden.
- Auf Hindernisse, auf Trottoir Kanten und Absätze ist wo möglich zu verzichten.
- Parkplätze sind nur im Bereich "*Ortsbezeichnung*" zulässig. In den übrigen Bereichen "*Ortsbezeichnung*" und "*Ortsbezeichnung*" können zusätzlich Kurzzeitparkplätze (*maximal 30 Minuten*) parallel zur Fahrbahn erstellt werden (**zu beachten:** *i.d.R. nur entlang von Privat- und Gemeindestrassen zulässig*).

- ...

<sup>4</sup> Lärmschutz:

- Bei Um- und Neubauten sind lärmempfindliche Räume auf die Lärm abgewandten Seiten auszurichten. Neubauten haben nach Möglichkeit eine kontrollierte Lüftung aufzuweisen.

- ...

<sup>5</sup> Freiraum:

- An zentraler Stelle ist ein Platz zu realisieren, der als Begegnungszone dient.
- Von "*Ortsbezeichnung*" bis "*Ortsbezeichnung*" ist ein durchgehender Strassenabstand von 10 m einzuhalten. Die Freifläche zwischen dem Fussgängerbereich und den privaten Vorgärten ist naturnah und durchlässig zu gestalten.
- Die übrige Ausstattung und Bepflanzung der Zirkulations-, Aufenthalts- und Spielflächen ist auszuweisen.

- ...

<sup>6</sup> ...

Die Vorgaben sind auf die konkrete Situation anzupassen und auf das übergeordnete Recht abzustimmen (Art. 22 USG). So macht es je nach Baulage (z.B. Hanglage) keinen Sinn, die Ausrichtung lärmempfindlicher Räume auf die Lärm abgewandte Seite zu verlangen; eine kontrollierte Lüftung kann nicht zwingend vorgeschrieben werden, wenn die lärmempfindlichen Räume über Fenster mit Frischluft versorgt werden, in denen die IGW nicht überschritten sind.

Auch bei den Gestaltungsplänen gilt, dass sie keine Vorgaben über den Strassenraum von Kantonsstrassen enthalten dürfen, da diese nach Massgabe von §§ 92 ff. BauG projektiert und genehmigt werden.

### B 3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde hat die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen und die getroffenen Massnahmen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern (§ 13 Abs. 2bis BauG und § 4 Abs. 2 BauV).

Bei Ein- und Umzonungen sind zwingend Siedlung, Verkehr und Freiraum aufeinander abzustimmen. Es ist im Planungsbericht darzulegen,

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Fuss- und Radverkehr attraktiv ausgestaltet werden,
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifische Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist ein behördenverbindliches Instrument, mit dem sich die erforderlichen Abstimmungsmassnahmen räumlich konkret festhalten lassen. Er bildet zudem erforderliche Grundlage für grundeigentümergebundene Festlegungen in der BNO (z.B. Begrenzung der Parkfelderzahl über § 56 BauG und § 43 BauV hinaus) und kann weitergehende behördenbindende Koordinationserfordernisse aufzeigen (z.B. Ansprüche an Kantonsstrasse oder Antrag auf Erweiterung des öV-Angebots).

Will die Gemeinde ein Mobilitätskonzept vorschreiben, empfiehlt es sich, eine entsprechende gesetzliche Grundlage in die BNO aufzunehmen.

#### B 3.1 Begrenzung der Nutzungsart allgemein

##### § ... Nutzungsbeschränkungen

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten "*Ortsbezeichnung*" und "*Ortsbezeichnung*" sind nicht zulässig:

- Zone ... / Gebiet ...: reine Lager- und Logistikbetriebe
- Zone ... / Gebiet ...: stark störende Betriebe
- 

oder

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gelten für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen wie ... (Läden, Kinos, Freizeitanlagen/Multiplexkinos) usw. folgende Grenzwerte:

- Zone ... / Gebiet ...: insgesamt maximal ... m<sup>2</sup> Nettoladenfläche und/oder ... Parkplätze
- Zone ... / Gebiet ...: ...

und/oder

<sup>1</sup> Für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen wie Läden, Kinos, Freizeitanlagen, gelten folgende Bauvorschriften: (z.B. *Mindestausnutzungs- oder Bau-massenziffer; unterirdische Parkierung; Einpassung und Gestaltung usw.*).

<sup>2</sup> Für Betriebe mit hohem Personenverkehrsaufkommen *wie ...* gelten folgende Bauvorschriften: (z.B. Mindestausnützungs- oder Baumassenziffer; unterirdische Parkierung; Einpassung und Gestaltung usw.).

*und/oder*

<sup>1</sup> Betriebe mit weniger als "Anzahl" Arbeitsplätzen pro ha *wie z.B. Lager- und Logistikbetriebe* sind *nicht/nur* in den Gebieten "Ortsbezeichnung" zulässig.

In gewerblich nutzbaren Zonen ist oft ein breites Spektrum von Nutzungen mit unterschiedlichen Raumsprüchen, Verkehrsauswirkungen, Arbeitsplatzzahlen und Wertschöpfung zulässig, zum Beispiel verkehrsintensive Nutzungen (Einkaufszentren), Sport- und Freizeitanlagen, arbeitsplatzextensive Lager- und Logistikbetriebe, Tankstellen, Drive-Ins und so weiter. Je nach lokaler und regionaler Lage, Erschließung, Ortsbild, Verkehrsanbindung usw. sind solche Einrichtungen aufgrund ihrer Auswirkungen auf Verkehr, Siedlung und Umwelt problematisch (Verkehrs-, oder Lärmbelastung, Orts- und Landschaftsbild, regionalwirtschaftliche Interessen).

Daher ist es notwendig, die bestehenden und allfällig neuen gewerblich nutzbaren Zonen (Mischzonen, Arbeitsplatzzonen) auf ihre Eignung für diese Nutzungen zu prüfen. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Kapazität des Verkehrsnetzes nicht überlastet (§ 13 BauG). Nach Bedarf sind bestimmte Nutzungen auszuschließen, zu präzisieren oder zumindest mit geeigneten Bauvorschriften zu versehen (Ausnützungs- oder Baumassenziffer, unterirdische Parkierung, Gestaltung, Durchgrünung, usw.). Zu berücksichtigen sind unter anderem kommunale und regionale Interessen (vgl. § 11 BauG). Frühzeitig zu prüfen und gegebenenfalls in der BNO umzusetzen sind namentlich die Verkehrsinfrastrukturverträglichkeit sowie die Rahmenbedingungen für Parkierungsanlagen von verkehrsintensiven Einrichtungen und Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen.

Weitere Bestimmungen zu den Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen siehe Ziff. B 4.

### **B 3.2 Mobilitätsmanagement und -konzept**

In der Nutzungsplanung sind Siedlung und Verkehr laut gesetzlichem Auftrag (§ 13 Abs. 4 BauG) aufeinander abzustimmen. Dazu können auch Massnahmen des Mobilitätsmanagements (MM) eingesetzt werden: z.B. die Anzahl Parkfelder (PF) begrenzen oder die PF bewirtschaften, sofern dies dem Zweck der Abstimmung dient.

Um die Akteure (z.B. Bauherrschaft) zur Umsetzung von MM-Massnahmen in den Sondernutzungsplanungen oder auch direkt in Projekten verpflichtet zu können, kann eine entsprechende Grundlage im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) bzw. in der Nutzungsplanung notwendig sein.

Das Mobilitätsmanagement (MM) soll zu einer guten Siedlungsqualität beitragen, indem die Verkehrsteilnehmenden bei der Wahl des wesensgerechten Verkehrsmittels unterstützt werden (zu Fuss gehen, Velofahren, Benutzung von Bus, Bahn, Tram, CarSharing, Nutzung des Autos). Es ergänzt die klassischen verkehrsplanerischen Massnahmen und hilft mit, die Verkehrseffizienz zu verbessern und die nachteiligen Auswirkungen zu mindern.

Mit dem MM lassen sich verkehrsplanerische Standortvorteile sichern, Standortnachteile mindern und Beiträge leisten zu:

- Verminderung von Verkehrsemissionen und -immissionen
- Sicherung der Investitionen ins Verkehrssystem
- Sicherung der zukünftigen Mobilität für Unternehmen und Bevölkerung

- wegweckspezifisch optimale Wahl der Mobilitätsform

Eine kostenlose Initialberatung durch die Geschäftsstelle von aargaumobil<sup>1</sup> hilft – auf den spezifischen Fall hin bezogen – sachgerechte Ansätze zu finden. Die Gemeinden sollten bei jeder Nutzungsplanrevision eine solche Initialberatung in Anspruch nehmen.

Bei grösseren Unternehmenseinheiten, verkehrsintensiven Nutzungen sowie bei knappen Strassenkapazitäten macht es im Rahmen eines Gestaltungsplans Sinn, ein mit der Baubewilligung zu genehmigendes Mobilitätskonzept mit unternehmensspezifischen Massnahmen zu verlangen. Die entsprechende Rechtsgrundlage kann in der BNO aufgenommen werden.

### § ... Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Grössere Verkehrserzeuger in den verkehrlich sensiblen Gebieten A, B, C, ..., die ein Verkehrsaufkommen von mehr als ... Fahrten pro Tag erzeugen oder mehr als ... Parkfelder aufweisen, können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzepts verpflichtet werden.

<sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

<sup>3</sup> Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

<sup>4</sup> Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehende monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (*ohne Bewohner*)

- Bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (*z.B. Ökobonus*)
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeit

<sup>5</sup> Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung in der Sondernutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.

<sup>6</sup> Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>7</sup> Zeigt das Monitoring /Controlling wiederholt 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. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten

Eine aktive Beeinflussung des Modal-Splits wirkt sich auf den Parkfelderbedarf aus. Unter Umständen werden spezielle, die Parkierung betreffenden BNO-Vorschriften nötig. Soll dabei die Erstellung

---

<sup>1</sup> Die Mobilitätsplattform *aargaumobil* fördert die Umsetzung des Mobilitätsmanagements im Kanton Aargau. Angebote und Dienstleistungen können unter [www.aargaumobil.ch](http://www.aargaumobil.ch) heruntergeladen werden.

von Parkfeldern über § 56 BauG hinaus begrenzt oder eine Bewirtschaftungspflicht eingeführt werden, setzt dies nach § 54a BauG einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) voraus.

**B 4 Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

**B 4.1 Übersicht**

Je nach Lage der Gemeinde und der jeweiligen Zone ist auf dem Weg der Nutzungsplanung eine ausdrückliche Regelung zu treffen für (Richtplan Kapitel S 3.1):

- Nutzungen mit hohem Personenverkehr: Nettoladenfläche (NLF) über 3'000 m<sup>2</sup> oder mehr als 300 Parkfelder oder mehr als 1'500 Fahrten pro Tag.
- mittelgrosse Verkaufsnutzungen: NLF zwischen 500 m<sup>2</sup> und 3'000 m<sup>2</sup>.
- kleine Verkaufsnutzungen: NLF bis 500 m<sup>2</sup>.

Dabei sind die Lage der Gemeinde und der betreffenden Zone wie folgt zu unterscheiden (Richtplan Kapitel R 1):

- Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder ländlichen Zentren (Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung)
- übrige Gebiete (inkl. wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP)

Um grundeigentumsverbindlich und rechtssicher zu regeln, welche Vorhaben zulässig sind (bzw. in welchen Fällen zunächst eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig ist), ist die zulässige Verkaufsnutzung in der BNO wie folgt näher zu bezeichnen:

	<b>Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder in ländlichen Zentren</b>	<b>Übrige Gebiete / ESP</b>
<p><b>Kleine Verkaufsnutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NLF &lt; 500 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Vorgabe Richtplan: "Grundzonierung genügt", d.h. ohne besondere Regelung in den Zonenvorschriften gilt keine Beschränkung.</p> <p>BNO/Zonenplan:</p>	<p>Vorgabe Richtplan: "Grundzonierung genügt" (ohne besondere Zonenvorschrift gilt keine Beschränkung)</p> <p>BNO/Zonenplan: <b>Limite von 500 m<sup>2</sup> im Interesse eigentumsverbindlicher Klarheit aufnehmen; nach Bedarf gebietsspezifische Präzisierung.</b></p>
<p><b>Mittelgrosse Verkaufsnutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NLF 500–3'000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Lage, Nutzung und Ausmass sind dann gebietsspezifisch zu bezeichnen, wenn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>das Ausmass, die Auswirkungen des Verkehrs usw. dies erfordern;</b></li> <li>• <b>nur eine eigentumsverbindliche Regelung der zulässigen Nutzung Klarheit schafft.</b></li> </ul>	<p>Vorgabe Richtplan: "Konkrete Aussage in den Zonenvorschriften erforderlich"</p> <p>BNO/Zonenplan: <b>Lage, Nutzung und Ausmass sind gebietsspezifisch bezeichnen.</b></p>
<p><b>Nutzungen mit hohem Personenverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NLF &gt; 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>• &gt; 300 Parkfelder</li> <li>• DTV &gt; 300 PW</li> </ul>		<p>Vorgabe Richtplan: Vorgängiges "Richtplanverfahren notwendig" (ausser in ESP mit entsprechender Vorrangnutzung)</p> <p>BNO/Zonenplan:</p>

		<b>Lage, Nutzung und Ausmass sind gebietsspezifisch zu bezeichnen.</b>
--	--	--

Weitere Angaben und Hinweise zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1, insbesondere was an die Nettoladenfläche anzurechnen ist, wie ein Standort definiert wird etc., finden sich in den Empfehlungen des BVU Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1, abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen.

Zum Erfordernis der grundsätzlichen Beschränkung der Nettoladenfläche vgl. die Ausführungen in Ziff. A 4.7 (Nettoladenfläche). Die Abteilung Verkehr stellt Empfehlungen zu Kapazitätsnachweisen zur Verfügung, abrufbar unter: [www.ag.ch/verkehr](http://www.ag.ch/verkehr) > Mobilität & Verkehr > Siedlung & Verkehr > Kommunaler Gesamtplan Verkehr > Empfehlungen zum KGV.

Der Richtplan (Kapitel S 3.1) verweist bei der Bestimmung der Nettoladenfläche auf die VSS-Norm SN 640.281. Nach dieser Norm wird zwischen Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen unterschieden. Es liegt die Schlussfolgerung nahe, dass bei der Zulassung von Dienstleistungsbetrieben in einer Zone, Ladennutzungen nicht eingeschlossen sind. Mit Blick auf die Rechtssicherheit empfiehlt es sich daher, bei der Aufzählung der zulässigen Nutzungen in der Zonenvorschrift nebst den Dienstleistungen auch die Verkaufsnutzungen explizit zu erwähnen, sofern man solche zulassen will und gleichzeitig die maximal zulässige Nettoladenfläche festzusetzen.

#### **B 4.2 Verkaufsnutzungen bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche**

##### **§ ... Zonenvorschrift mit Verkaufsnutzung; in "übrigen Gebieten"**

<sup>1</sup> ... (Zonenvorschrift XY)

<sup>x</sup> Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft im Maximum 500 m<sup>2</sup>.

In den Zonen der "**übrigen Gebiete**" (inkl. Entwicklungsschwerpunkte [ESP]), welche Verkaufsnutzungen zulassen, ist gemäss Richtplan (Kapitel S 3.1) bis zu einer Nettoladenfläche (NLF) von 500 m<sup>2</sup> kein weiteres Verfahren nötig. Um jedoch für die Grundeigentümer rechtssicher zu regeln, dass sie bei maximal 500 m<sup>2</sup> NLF mit einer Baubewilligung rechnen dürfen (bzw. ab welcher Grösse zunächst der Nutzungsplan anzupassen wäre), ist diese Limite in der BNO aufzuführen. Hierzu ist die höchstzulässige NLF in der jeweiligen Zonenvorschrift aufzunehmen, welche die Verkaufsnutzung zulässt (siehe Ziff. A. 3.1 ff.).

Da hier die zulässige Nettoladenfläche pro Ladengeschäft festgelegt wird, ist allenfalls zusätzlich zu prüfen, wie weit die Anzahl solcher Ladengeschäfte pro Standort zulässig sein sollen.

Grössere Verkaufsflächen bedürfen einer weiter gehenden Regelung (siehe Ziff. B 4.3 ff. unten).

#### **B 4.3 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen**

In Zonen, die in den **Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren** liegen, verlangt der Richtplan für mittelgrosse Verkaufsnutzungen kein weiteres Verfahren (Richtplan Kapitel S 3.1). Ob die unbeschränkte Ansiedlung mittelgrosser Verkaufsnutzungen in der jeweiligen Situation aber wünschbar und mit den übrigen Rahmenbedingungen vereinbar ist, ist vor Ort zu prüfen. Nötigenfalls ist eine entsprechende Präzisierung von Lage, Nutzung und Ausmass einzuführen. Unabhängig davon ist auch hier im Interesse einer für die Grundeigentümer rechtssicheren und klaren Regelung die zulässige Verkaufsnutzung in der BNO konkret zu regeln.



Für mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind in Zonen der "**übrigen Gebiete**" (inkl. **ESP mit entsprechender Nutzungseignung**) jedenfalls nähere Bestimmungen über Lage, Nutzung und Ausmass erforderlich (Richtplan Kapitel S 3.1). Dies dient namentlich der Abstimmung mit der Kapazität des Verkehrsnetzes. Gleichzeitig wird grundeigentumsverbindlich geregelt, wann mit einer Baubewilligung gerechnet werden darf (bzw. ab welcher Grösse zunächst der Nutzungsplan anzupassen wäre).

Bei der planerischen Überprüfung der mittelgrossen Verkaufsnutzungen sind die Kriterien für Standorte mit hohem Verkaufsaufkommen gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz B lit. a) bis c) sowie Planungsanweisung 3.3 anzuwenden. Der Bedarf für Verkaufsnutzungen ist in die Interessenabwägung einzubeziehen. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb der Ortszentren darf nicht gefährdet werden (vgl. Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisung 3.3).

#### **B 4.3.1 Mögliche Präzisierung in den Kern- und Zentrumszonen urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren**

##### **§ ... Präzisierung in den Kern- und Zentrumszonen urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren**

1 ... (Zonenvorschrift XY)

<sup>x</sup> Innerhalb der im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete "(evtl. Ortsbezeichnung)" sind je maximal ... m<sup>2</sup> (maximal 3'000 m<sup>2</sup>) Nettoladenfläche zulässig. Die jeweils proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu ermittelnden Anteile können durch Dienstbarkeitsvertrag innerhalb des Gebiets "Ortsbezeichnung" verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Je nach Verkehrssituation sind auch in Kern- und Zentrumsgebieten urbaner Entwicklungsräume oder ländlicher Zentren die zulässigen Nettoladenflächen in den Zonenvorschriften unter das nach Richtplan zulässige Mass (3'000 m<sup>2</sup>) zu beschränken. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte Verkaufsflächen sind in ihrem Bestand geschützt, werden aber angerechnet.

#### **B 4.3.2 Zulassung in den übrigen Gebieten**

##### **§ ... Zulassung in den übrigen Gebieten**

1 ... (Zonenvorschrift XY)

<sup>x</sup> Innerhalb der im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete "Ortsbezeichnung" sind Verkaufsnutzungen mit jeweils maximal 3'000 m<sup>2</sup> (Maximum, je nach Situation oder bei mehreren möglichen Projekten entsprechend weniger) Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Die jeweils proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu ermittelnden Anteile können durch Dienstbarkeitsvertrag innerhalb des Gebiets "Ortsbezeichnung" verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Baumassenverteilung ist auf den Ortskern abzustimmen.

oder

<sup>x</sup> In der Zone WA3 (evtl. nähere Lagebezeichnung) sind Verkaufsnutzungen, Fabrik-läden, Autohandelsbetriebe und dergleichen mit einer Nettoladenfläche bis maximal 1'500 m<sup>2</sup> (inkl. Ausstellungsfläche) zugelassen.

oder

<sup>x</sup> Verkaufsnutzungen bis maximal 1'500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort<sup>2</sup>) sind zugelassen. Darüber hinausgehende Verkaufsnutzungen, jedoch bis maximal 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort, können im Rahmen eines Sondernutzungsplans zugelassen werden. Der Standort wird aufgrund der Erschliessungssituation mit der Sondernutzungsplanung festgelegt.

Gemäss Richtplan bedarf es einer besonderen Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren, wenn mittelgrosse Verkaufsnutzungen zugelassen werden sollen bzw. wenn die Nettoladenfläche 500 m<sup>2</sup> überschreitet. Bei der Bezeichnung und Abgrenzung der Gebiete im Zonenplan ist nebst der Bedarfsfrage insbesondere zu prüfen, welche Nettoladenfläche im betreffenden Perimeter insgesamt mit der Kapazität des Verkehrsnetzes verträglich ist.

Nutzungen wie z.B. Autogaragen oder auch Gärtnereibetriebe nehmen aufgrund ihrer "Nebenflächen" (Ausstellungsfläche, Treibhäuser) die sowohl der Produktion wie dem Verkauf dienen, schnell einmal das Ausmass an, dass sie als mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten, da diese Flächen Nettoladenflächen darstellen. Hier besteht die Möglichkeit, allgemein in einer Zone eine bestimmte Nutzung in einem bestimmten Ausmass zuzulassen (vgl. Beispiele in der Empfehlung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen vom 28. Januar 2013).

Will oder kann die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung genaue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche nicht ausscheiden, besteht die Möglichkeit, vorzusehen, dass der Standort im Rahmen eines Sondernutzungsplans festgesetzt wird.

Zur Erarbeitung von Kapazitätsnachweisen für große Parkieranlagen stellt die Abteilung Verkehr des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Empfehlungen zur Verfügung.

#### **B 4.4 Nutzungen mit hohem Personenverkehr (publikums- und verkehrsintensive Nutzungen)**

##### **§ ... Nutzungen mit hohem Personenverkehr**

<sup>1</sup> ... (Zonenvorschrift XY)

<sup>x</sup> Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet "*Ortsbezeichnung*" gilt ein Gesamtkontingent für Verkaufsnutzungen (*inkl. solche im Freien*) von maximal 20'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche, welches proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche auf die einzelnen Teilareale verteilt wird. Durch Dienstbarkeitsvertrag können Teilkontingente innerhalb des Gebiets "*Ortsbezeichnung*" verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

oder

<sup>x</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten "*Ortsbezeichnung*" und "*Ortsbezeichnung*" sind Verkaufsnutzungen von insgesamt mehr als ... m<sup>2</sup> Nettoladenfläche oder mehr *als* ... Parkfeldern sowie andere Nutzungen mit vergleichbarem Personenaufkommen (*Kinos, Freizeitanlagen usw.*) nicht zulässig.

oder

<sup>x</sup> Innerhalb des im Zonenplan gekennzeichneten Gebiets "*Ortsbezeichnung*" sind *Freizeitparks/Multiplexkinos etc.* mit höchstens ... *Parkplätzen* zulässig.

<sup>2</sup> Zusammenhängendes, über denselben Anschluss an eine Kantons-, Gemeinde- oder Sammelstrasse erschlossenes Gebiet (vgl. Richtplan Kapitel S 3.1).

#### B 4.4.1 Beschränkung in Kern- und Zentrumsgebieten

In Zonen, die in **Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren** liegen, genügt die Grundzonierung für Standorte mit hohem Personenverkehr (z.B. grosse Verkaufsnutzungen über 3'000 m<sup>2</sup>; Richtplan Kapitel S 3.1). Ob die unbeschränkte Ansiedlung solcher Nutzungen in der jeweiligen Situation aber mit den Rahmenbedingungen vereinbar ist (z.B. Verkehrssituation), ist vor Ort zu prüfen. Nötigenfalls ist eine entsprechende Präzisierung von Lage, Nutzung und Ausmass einzuführen. Unabhängig davon ist auch hier im Interesse einer für die Grundeigentümer rechtssicheren und klaren Regelung das Ausmass der personenverkehrsintensiven Nutzung mit Vorteil konkret zu regeln.

Damit in einem grösseren Gebiet die zulässigen Nettoladenflächen nicht durch einen einzigen Grundeigentümer konsumiert werden, kann die Gemeinde vorsehen, die zulässigen Nutzungen auf die gesamte Fläche aufzuteilen.

Die Abteilung Verkehr stellt Empfehlungen zur Erarbeitung von Kapazitätsnachweisen für grosse Parkieranlagen zur Verfügung (abrufbar unter: [www.ag.ch/verkehr](http://www.ag.ch/verkehr) > Mobilität & Verkehr > Siedlung & Verkehr > Kommunaler Gesamtplan Verkehr > Empfehlungen zum KGV).

#### B 4.4.2 Zulassung in den "übrigen Gebieten" (gemäss Richtplanfestsetzung)

In den Gemeinden und Zonen der "**übrigen Gebiete**" setzen Nutzungen mit hohem Personenverkehr eine vorgängige Festsetzung im Richtplan voraus. Dazu zählen auch: Standorte in Gemeindefraktionen ausserhalb des urbanen Entwicklungsraums, der Kern- und Zentrumsgebiete urbaner Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren. In der BNO sind die zulässigen Nutzungen und Anforderungen (inklusive jener des Richtplanbeschlusses) konkret und grundeigentumsverbindlich zu bezeichnen. Die Zonenvorschrift ist analog zu jener in Kern- und Zentrumsgebieten auszugestalten und entsprechend zu ergänzen.

#### B 4.5 Nutzungen mit hohem Güterverkehr

##### § ... Nutzungen mit hohem Güterverkehr

<sup>1</sup> ... (Zonenvorschrift XY)

<sup>x</sup> Innerhalb des im Zonenplan gekennzeichneten Gebiets "*Ortsbezeichnung*" sind reine Lagerbetriebe, Transport- und Verkehrsbetriebe bis maximal 300 Fahrten (150 Zu- und 150 Wegfahrten) pro Tag zulässig. Einschränkungen der Fahrtenzahl aufgrund übergeordneter Vorgaben (*Verkehrssicherheit, Lufthygiene, Lärmschutz, etc.*) bleiben vorbehalten.

<sup>y</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Verkehrsmittels abhängig machen.

Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr (DTV mehr als 200 Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen pro Tag) benötigen immer eine konkrete Aussage (Standort, Nutzung, Grösse) in den entsprechenden Zonenvorschriften (Richtplankapitel S 3.1, Beschluss 2).

##### § ... Nutzungen mit hohem Transportaufkommen

<sup>1</sup> ... (Zonenvorschrift XY)

<sup>x</sup> Innerhalb des im Zonenplan gekennzeichneten Gebiets "*Ortsbezeichnung*" sind reine Lagerbetriebe, Transport- und Verkehrsbetriebe bis höchstens 50 Fahrten (25 Zu- und 25 Wegfahrten) pro Tag zulässig. Einschränkungen der Fahrtenzahl

aufgrund übergeordneter Vorgaben (*Verkehrssicherheit, Lufthygiene, Lärmschutz, etc.*) bleiben vorbehalten.

Besteht auch bei kleineren Güterverkehrsaufkommen ein Bedarf, in bestimmten Gebieten (Zonen) Nutzungen mit höherem Transportaufkommen auf z.B. höchstens 200 LKW-Fahrten pro Tag zu beschränken oder auszuschliessen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bestimmung in die BNO aufnehmen. Insbesondere in Gebieten, wo eine Nachfrage nach solchen Betriebsansiedlungen besteht, dies aber mit der übrigen Situation nicht vereinbar ist (z.B. Zufahrt durch Wohnquartiere), ist im Interesse einer klaren und eigentumsverbindlichen Regelung die Einführung einer solchen Limite zu prüfen.

## B 5 Parkfelder/Parkleitsystem

### B 5.1 Begrenzung der Parkfelder (über § 56 BauG hinaus)

In der Nutzungsordnung kann die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert werden, dies bei Überbelastung des Strassennetzes oder zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs sowie um in Quartieren mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Voraussetzungen für autoarmes oder autofreies Wohnen zu schaffen (§ 55 Abs. 4 BauG). Voraussetzung ist, dass sich die Gemeinde dabei auf einen kommunalen Gesamtplan Verkehr abstützt (§ 54a BauG). Die Reduktionsfaktoren können in der BNO zum Beispiel je Zone/Gebiet/Areal und Zweck (Bewohner/Beschäftigte/Besucher) tabellarisch aufgelistet werden.

Die bisher rechtkräftig festgesetzten Reduktionsfaktoren können beibehalten werden.

#### § ... Begrenzung der Parkfelder

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten bestimmt sich die Anzahl der Pflichtparkplätze in Prozenten des nach Massgabe des gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV ermittelten Parkfelder-Angebots wie folgt:

Gebietsklasse	Benutzer/Kunden	Beschäftigte	Wohnen
Altstadt	0	0	0
Gebiet A	75 %	70 %	100 %
<i>Gebiet ...</i>			

Wird gestützt auf einen KGV die Erstellung der Anzahl Parkfelder unter den Pflichtbedarf nach § 56 Abs. 1 BauG reduziert, muss mit "Push-Massnahmen" (z.B. Mobilitätskonzept, autoarmes Wohnen usw.) korrigiert werden. Wichtig ist dabei auch eine den Bedürfnissen und Absichten entsprechende Regelung der Ersatzabgabepflicht.

#### § ... Autoarmes Wohnen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete "*Ortsbezeichnung*" sind für "autoarmes Wohnen" geeignet. Wird eine entsprechende Nutzung realisiert, ist der Parkfelderbedarf nach Massgabe des detaillierten Verfahrens gemäss der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen oder durch Erfahrungswerte zu belegen; die speziellen örtlichen Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Es ist mit einem Mobilitätskonzept sicherzustellen, dass die Voraussetzungen für Alternativen zum eigenen Auto optimiert werden.

<sup>2</sup> Gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr kann der Gemeinderat in diesen Gebieten mittels Sondernutzungsplanung eine Reduktion des Parkfelderangebots *und/oder* eine Bewirtschaftungspflicht der Parkfelder anordnen.

## B 5.2 Bewirtschaftung der Parkfelder

Ebenfalls gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr können die Gemeinden in der BNO die Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben. Die Grundsätze für die Berechnung, die Verwendung der Gebühren, etc. müssen in der Nutzungsordnung festgelegt werden. Der Gemeinderat setzt den Vollzug in einem Reglement fest.

### § ... Parkfelderbewirtschaftung

<sup>1</sup> Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die öffentlich benutzbaren privaten Parkfelder zu bewirtschaften.

<sup>2</sup> Die Höhe der Parkgebühren wird ... (*Grundlage auf der die Gebühren berechnet werden*) berechnet. Der Erlös aus der Parkplatzbewirtschaftung ... (*wofür werden die Erträge verwendet*).

## B 6 Energievorhaben

Die Gemeinden können in Nutzungsplänen gemäss Baugesetzgebung strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen, als es das kantonale Energiegesetz verlangt. Die Anforderungen müssen dem Stand der Technik entsprechen (§ 14 Energiegesetz).

Die Gemeinden können in Nutzungsplänen Grundeigentümerinnen und -eigentümer verpflichten, ihre Heizungsanlage an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen, wenn

- a) die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird und
- b) das Gebiet in der kommunalen Energieplanung entsprechend ausgeschieden ist.

Die Gemeinden können auf der Basis der kantonalen Energieplanung eine eigene Energieplanung erstellen, die mit derjenigen der Nachbargemeinden regional abzustimmen ist. Sie wird vom Gemeinderat beschlossen und ist behördenverbindlich.

Die energieberatungAARGAU bietet den Gemeinden zur aktiveren Berücksichtigung energetischer Anliegen, unter anderem zur Berücksichtigung in der BNO, Beratung an. Hinweise dazu finden sich auf der Website des Kantons (Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Energie, [www.ag.ch/energie](http://www.ag.ch/energie)).

## B 7 Bedingte Einzonungen

Die bedingte Ein- oder Umzonung gemäss § 15a BauG ist zulässig für konkrete Bauvorhaben, welche von übergeordnetem Interesse sind. Voraussetzung ist, dass die Vorhaben auf den speziellen Standort angewiesen und im vorhandenen Baugebiet der Gemeinde nicht realisierbar sind. Der Begriff 'übergeordnetes Interesse' ist hier breit zu verstehen: Je nach Situation kann es sich dabei auch um wirtschaftliche Interessen (z.B. Betriebserweiterung) handeln.

Das ein- oder umzuzonende Gebiet ist entweder einer bestehenden Grundnutzungszone zuzuweisen oder es ist eine spezielle Zone auszuscheiden. Jedenfalls ist ergänzend zu regeln, dass die Zone nur für das zu Grunde liegende Vorhaben zur Verfügung steht und nicht gehortet werden darf, weshalb für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens zwingend eine Frist gesetzt werden muss. Bedingte Zonen sind als solche im Zonenplan zu kennzeichnen und in der Planlegende ist auf die entsprechende Zonenvorschrift zu verweisen.

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens innert der gesetzten Frist fällt das Areal automatisch in die ursprüngliche Zone zurück (in der Regel Landwirtschaftszone). So behält die Gemeinde vollen Handlungsspielraum für andere Massnahmen der Raumentwicklung. Da die bedingte Einzonung (Umzonung) keine gefestigten Rechtspositionen verschafft, begründet die Aus- beziehungsweise Rückzonung keinen Entschädigungsanspruch wegen materieller Enteignung.

Das Dahinfallen der Zonierung erfolgt von Gesetzes wegen (Rückzonungsautomatismus). Der Gemeinderat stellt nach Ablauf der Frist fest, dass die Frist nicht eingehalten wurde und dass das Areal zur ursprünglichen Zone geworden ist. Der Feststellungsentscheid des Gemeinderats schafft Klarheit und damit Rechtssicherheit und öffnet den Rechtsmittelweg. Wegen der Bedeutung einer solchen Feststellung verlangt das Gesetz die Publikation des Entscheids.

#### § ... (Zonenvorschrift)

1, 2, ... ..

<sup>x</sup>Das im Zonenplan speziell bezeichnete Areal "*Ortsbezeichnung*" dient der Erweiterung des "*Betriebsbezeichnung*". Wird das Bauprojekt (*Fabrikhalle, Lagergebäude, Bürotrakt, etc.*), welches der *Einzonung ... auf Parzelle ...* zu Grunde gelegt wurde, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens ... *Jahre* nach Rechtskraft der Einzonung/Umzonung fertig gestellt, so fällt die Einzonung/Umzonung dahin und für das Areal "*Ortsbezeichnung*" gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone / *evtl. der Zone ... (ursprüngliche Zone)*. *Evtl. Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.*

### B 8 Mögliche Abweichungen zum BauG / zur BauV (IVHB)

Die Gemeinde kann zu den verschiedenen in A Ziff. 4 aufgeführten Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauverordnung (inkl. IVHB) eigene Festlegungen treffen.

Die kantonal abschliessend definierten *Begriffe, Messweisen und Definitionen* sind dabei zu respektieren. Regelungsmöglichkeiten für die Gemeinden bestehen bei einzelnen *Massen* und *kantonalen Grundnormen*. *Die kantonalen Normen sind anzuwenden, sofern die Gemeinde nichts anderes regelt (z.B. §§ 19 Abs. 2, 34, 39 BauV).*

Zur Anwendung der Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB gibt die entsprechende Empfehlung der Abteilung Raumentwicklung näher Auskunft (abrufbar unter: [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Grundlagen > Publikationen).

#### B 8.1 Dachgeschosse und -gestaltung, Anrechenbarkeit

Die Gemeinde kann die Kniestockhöhe, die große Kniestockhöhe bei Pultdächern, Mehrgeschossigkeit des Dachgeschosses, Länge der zulässigen Dachdurchbrüche, zulässige Fläche für Dachflächenfenster, abweichend von der BauV regeln. Tut sie dies nicht, gelten die §§ 24 Abs. 1 und 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV.

Will die Gemeinde Mansarden- und Tonnendächer zulassen, hat sie dies ausdrücklich zu regeln (§ 24 Abs. 3 BauV). Dabei ist auch die Frage zu regeln, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das betroffene Geschoss als Dach- oder Vollgeschoss gilt.

#### § ... Dachgestaltung

<sup>1</sup>Die kleine Kniestockhöhe beträgt ... *m*, die große Kniestockhöhe beträgt ... *m*.

<sup>2</sup>In den Zonen "*Zonenbezeichnung*" und "*Zonenbezeichnung*" sind Tonnendächer

sowie Mansardendächer zulässig. Die Kniestockhöhe beträgt bei diesen Dächern ... m.

<sup>3</sup> Als Zonen mit erhöhten Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV gelten die Altstadt-, die Kern- und die Weilerzone,.....

Gemäss § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> sind Dachdurchbrüche auf geschützten Gebäuden oder auf Gebäuden die in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild liegen, nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt (vorbehalten weitere Einschränkungen des kommunalen Rechts). Im Sinne der Rechtssicherheit wird den Gemeinden empfohlen, die Zonen mit erhöhten Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV in der BNO festzulegen.

Die maximale Gebäudefläche sowie die traufseitige Fassadenhöhe werden für Klein- und Anbauten in der BauV definiert (§ 19 Abs. 1 lit. a und b). Die Gemeinde kann jedoch die Dachneigung der Klein- und Anbauten festlegen. Verzichtet sie auf eine Regelung, beträgt die maximale Dachneigung 45°.

#### § ... Dachneigung bei Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Die Dachneigung bei Klein- und Anbauten beträgt maximal ... °.

#### § ... Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen

<sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

### B 8.2 Massgebendes Terrain

#### § ... Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Im Gebiet "Ortsbezeichnung" ist der gewachsene Geländeverlauf um die Fliesstiefe des HQ100 für das massgebende Terrain zu erhöhen.

In begründeten Fällen kann für einzelne Gebiete (z.B. hochwassergefährdete Gebiete) eine abweichende Regelung in der BNO getroffen werden (IVHB 1.1).

### B 8.3 Abstände

#### B 8.3.1 Grenzabstand für Klein- und Anbauten

#### § ... Grenzabstand für Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von ... m.

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

oder

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, *wenn ....*

Die Gemeinden können für Klein- und Anbauten einen Grenzabstand festlegen. Legt die Gemeinde nichts fest, gilt gemäss § 19 Abs. 2 BauV ein Grenzabstand von 2 m.

### B 8.3.2 Grenzabstand für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen

#### § ... Grenzabstand für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen

<sup>1</sup> Für Unterniveau- und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von ... m.

<sup>2</sup> Für Parkierungs- und Verkehrsflächen gilt ein Grenzabstand von ... m.

<sup>3</sup> Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden

*oder*

<sup>3</sup> Dieser Grenzabstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, *wenn ....*

Die Gemeinden können für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen den Grenzabstand festlegen. Legt die Gemeinde nichts fest, gilt gemäss § 20 Abs. 2 BauV ein Grenzabstand von 50 cm.

### B 8.3.3 Strassenabstand

#### § ... Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen

<sup>1</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen *wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw.* entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 2 m.

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern bis 1,8 m Höhe und Böschungen gilt ein Strassenabstand von ... m.

Die Gemeinden können in der BNO die Abstände von Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Parkfeldern gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch abändern. Regelt die BNO nichts, so gelten die Abstandsvorschriften gemäss § 111 Abs. 1 BauG.

### B 8.3.4 Abstand zum Kulturland (Landwirtschaftszonen, Naturschutzzonen)

#### § ... Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von ... m einzuhalten.

<sup>2</sup> Für Stützmauern bis ... m gilt ein Abstand von ... (*mindestens 60 cm*). Der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als ... m ist.

<sup>3</sup> Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.



Regelt die Gemeinde nichts, so gilt für Gebäude zwingend der zonengemässe kleine Grenzabstand und für Stütz- und Einfriedungsmauern ein Abstand von mindestens 60 cm (§ 29 BauV).

Fällt die Kulturlandgrenze mit der Parzellengrenze zusammen, gelten die Grenzabstände des kommunalen Rechts; diese können weitergehen als der Kulturlandabstand. Die Grenzabstände können in der Regel aber durch Dienstbarkeitsverträge unterschritten werden, der Kulturlandabstand (Gemäss BNO oder BauV) jedoch nicht. Auch bei grösseren Grenzabständen kann dieser mit einem Dienstbarkeitsvertrag nur bis zum Kulturlandabstand reduziert werden.

Die Messweise für den Kulturlandabstand richtet sich nach der Messweise für Grenzabstände gemäss Ziffer 7.1 IVHB.

#### **B 8.4 Nutzungsverschiebung**

Die Gemeinde kann Nutzungsverschiebung generell oder in bestimmten Zonen untersagen (§ 34 BauV).

##### **§ ... Ausnützungsverschiebungen**

<sup>1</sup> Ausnützungsverschiebungen sind in der Kernzone nicht zulässig.

#### **B 8.5 Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen**

Die Gemeinde kann die zulässige Höhe von Stützmauern und Einfriedungen baulicher Art abweichend von § 28 Abs. 1 lit. a BauV regeln. Regelt sie nichts, dürfen Stützmauern und Einfriedungen baulicher Art nicht höher als 1,8 m sein.

##### **§ ... Stützmauern und Einfriedungen**

<sup>1</sup> Stützmauern und Einfriedungen baulicher Art dürfen nicht höher als ... m sein.

<sup>2</sup> Diese Vorschrift gilt nicht für Einrichtungen an Kantonsstrassen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, *wenn ....*

Stützmauern und Einfriedungen werden an Strassengrenzen nicht gleich behandelt, Einfriedungen geniessen das in § 111 BauG angeführte Abstandsprivileg, Stützmauern nicht.

##### **§ ... Grenzabstand für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

<sup>1</sup> Für Stützmauern und Einfriedungen gilt ein Grenzabstand von ... m.

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

*oder*

<sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, *wenn ....*

## **Anhang**

# **Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung**

**Alternative zur geltenden  
Schutzkonzeption**

## **Kommentar**

23. November 2017 / BVUARE / BauSatz GmbH / phm

## **1. Schutz der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung**

### **1.1 Kantonale Grundlagen**

Gestützt auf § 26 des Kulturgesetzes (KG) führt die Kantonale Denkmalpflege mehrere Inventare, u.a. das Bauinventar, worin die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfasst sind. § 25 Abs. 2 KG des Kantons Aargau verpflichtet die Gemeinden, Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.3, sind die Inventare durch die Gemeinden im Rahmen der Interessenabwägung in der Nutzungsplanung einzubeziehen.

### **1.2 Bauinventar als Grundlage für die BNO**

Vor einer Gesamtrevision der Ortsplanung stellt die Kantonale Denkmalpflege der Gemeinde das aktualisierte Bauinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zur Verfügung. Die Denkmalpflege stellt dabei eine einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmäler sicher (siehe § 26 Abs. 2 VKG).

Bei der Erstellung des Bauinventars muss nicht zwangsläufig ein Kontakt mit den Eigentümern eines Objekts stattgefunden haben. Das Bauinventar sollte aber im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe einer BNO-Revision zur Information aufgelegt werden. Bei den ab 2010 aktualisierten Gemeinden sind sämtliche Inventarobjekte auch im Online-Inventar der Kantonalen Denkmalpflege ersichtlich (ohne Bilddokumentation). Das Bauinventar der Denkmalpflege kann von einer Gemeinde mit zusätzlichen Objekten erweitert werden, unabhängig von der gewählten Schutzkonzeption.

### **1.3 Alternative zur bisher geltenden Schutzkonzeption gemäss M-BNO**

Kapitel A 3.5.2 der Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) empfiehlt den Gemeinden, besondere Bauten mit Volumen- oder Substanzschutz im Rahmen der BNO direkt zu schützen. Die Gemeinden bezeichnen diese Objekte im Bauzonen-/Kulturlandplan und erlassen dazu in der BNO Bestimmungen. Gebäude mit Substanzschutz (Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung) sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Gebäude mit Volumenschutz (ortsbildprägende Bauten) dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von entsprechenden Ersatzbauten gesichert ist. Ersatzbauten müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.

Dieser Schutzkonzeption wird neu eine Alternative zur Seite gestellt, in welcher Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung mit der BNO nicht mehr direkt unter Schutz gestellt werden. Die Alternative entkoppelt zur Stärkung der Verfahrensökonomie und der Gemeindeautonomie die Unterschutzstellung vom Nutzungsplanungsverfahren und damit zu Teilen auch von Gemeindeversammlungsbeschlüssen. In der BNO wird die Kompetenz für Unterschutzstellungen dem Gemeinderat übertragen und das dafür nötige ausführende Recht geregelt.

Der Gemeinderat kann so, gestützt auf die fachlich ausgewiesene Schutzabklärung, über die Unterschutzstellung im Einzelfall entscheiden oder von einer Unterschutzstellung absehen. Will der Gemeinderat von einer Unterschutzstellung absehen, muss er vorgängig eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einholen, womit diese dem gesetzlichen Beratungsauftrag gemäss Kultur- und Baugesetz nachkommen kann.

Die Gemeinden haben eine Wahlmöglichkeit zwischen der bisherigen Regelung und dem neuen Verfahren. Bei "normalen" Verhältnissen bzw. bei solchen mit wenigen, unbestrittenen Schutzobjekten steht die bisherige Regelung im Vordergrund.

## 2. Kommentar zur alternativen Schutzkonzeption

### 2.1 § ..1 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.

Absatz 1 bezieht sich ausschliesslich auf die im Bauinventar enthaltenen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung (Gebäude). Eine Unterschutzstellung bedarf einer Schutzabklärung, welche grundsätzlich ein Fachgutachten erfordert (siehe Abs. 3). Nicht umfasst von der alternativen Schutzkonzeption sind die ebenfalls in Bauinventar enthaltenen Kleinobjekte (z.B. Wegkreuze, Brunnen), welche als Kulturobjekte nach bisherigem Verfahren geschützt werden sollen.

Auf eine Schutzabklärung kann der Gemeinderat dann verzichten, wenn klar erkennbar ist, dass die geplanten Veränderungen am Gebäude die voraussichtlichen Schutzziele gemäss Bauinventar offensichtlich nicht beeinträchtigen (siehe Abs. 5).

<sup>2</sup> Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.

Ein Unterschutzstellungsverfahren beansprucht eine gewisse Zeit. Der Gemeinderat muss daher bei Baudenkmalern von kommunaler Bedeutung vorsorglich sichernde Massnahmen verfügen können. Diese müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Vorsorgliche Massnahmen kommen nur für Objekte des Bauinventares in Frage. Bei diesen ist mit der Aufnahme in das Bauinventar das öffentliche Interesse bereits nachgewiesen. Ob eine Massnahme verhältnismässig ist, entscheidet die konkrete Situation.

<sup>3</sup> Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

Grundlage der Vorabklärungen ist grundsätzlich ein Fachgutachten, welches sich zur Schutzwürdigkeit und zur Schutzfähigkeit eines Objekts äussert. Ergibt das Fachgutachten, dass ein Baudenkmal von kommunaler Bedeutung nicht schutzwürdig oder schutzfähig ist, muss dieses Fachgutachten gestützt auf § 26 Abs. 2 Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) und § 23 BauG der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden. Dieses Verfahren gilt auch bei Schutzentlassungen.

Ein Fachgutachten muss gewisse Anforderungen erfüllen, um in einem Rechtsverfahren Bestand zu haben. Zunächst muss der Gutachter oder die Gutachterin über ausreichendes Fachwissen in Kunst- oder Architekturgeschichte sowie Bauarchäologie (Bauforschung) und Konstruktionsgeschichte verfügen. Zudem bilden auch die Erfahrung im Umgang und der Renovation von Schutzobjekten Voraussetzung. Weiter muss ein Gutachten die Ausführungen zur Schutzwürdigkeit und zur Schutzfähigkeit eines Objektes belegen, was z.B. mit historischen Dokumenten und mit Quervergleichen zu andern Objekten erfolgen kann. Ein Fachgutachten kann zudem aufzeigen, welche Eingriffe und Nutzungen mit den Schutzzielen vereinbar sind.

Die Kantonale Denkmalpflege prüft das Fachgutachten auf Plausibilität sowie auf methodische und inhaltliche Korrektheit. Sie äussert sich mittels Stellungnahme fachlich und beratend zum Ergebnis des Gutachtens.

<sup>4</sup> Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

Die Unterschutzstellung kann einvernehmlich zwischen dem Gemeinderat und dem Eigentümer mit einem Vertrag oder einseitig mit einer Schutzverfügung erfolgen. In beiden Fällen wird der Schutzzumfang geklärt sowie festgehalten und die Unterschutzstellung jeweils publiziert. Die Nichtunterschutzstellung wird verfügt. Beim Verfügungsweg ist der betroffene Grundeigentümer vor dem Entscheid anzuhören (Anhörung nach § 21 VRPG).

Die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens für Beschwerden beziehen sich auf die Instanz, die Legitimationsvoraussetzungen und die Anforderungen an die Rechtschrift.

Die Gemeinde publiziert den Entscheid und die Rechtsmittelbelehrung mit der Beschwerdefrist im kantonalen Amtsblatt mit dem Vermerk "Baudenkmal von kommunaler Bedeutung", so dass nebst Privaten auch die gesamtkantonalen Organisationen gemäss § 4 BauG Beschwerde erheben können. Beschwerdeinstanz ist das BVU. Die allfällige Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege ist Bestandteil der Auflageakten.

<sup>5</sup> Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

Der behördliche Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist mit einer allfälligen Baubewilligung zu vereinen. Der Entscheid hat im gleichen Entscheid (nicht bloss gleichzeitig) zu ergehen. Damit wird verhindert, dass mit dem Bau begonnen werden kann, bevor über die Unterschutzstellung beziehungsweise die Schutzentlassung rechtskräftig entschieden ist. Die zuständige Beschwerdeinstanz ergibt sich nach dem Baugesuchsverfahren (BVU bei Gesuchen ohne Zustimmung des Kantons nach § 63 BauG beziehungsweise RDRR bei Gesuchen mit Zustimmung des Kantons nach § 63 BauG).

<sup>6</sup> Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.

Damit auch spätere Eigentümer eines Gebäudes von einer Unterschutzstellung Kenntnis bekommen, ist diese vom Gemeinderat gestützt auf § 163 BauG im Grundbuch anmerken zu lassen. Die entstehenden Kosten werden von der Gemeinde getragen.

<sup>7</sup> Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind

als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.

Die Öffentlichkeit soll über die Schutzobjekte einer Gemeinde informiert sein. Was bereits für die kantonalen Denkmalschutzobjekte gilt (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 3.1), kommt so auch für die Objekte von kommunaler Bedeutung zur Anwendung.

## **2.2 § ..2 Beiträge**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bis zum maximalen Betrag von Fr. ....—/Jahr in eigener Kompetenz Beiträge an die Kosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei Baudenkmalern von kommunaler Bedeutung leisten. Er erlässt dazu ein Reglement.

Mit Beiträgen an die Bauberatung und/oder an Planungsaufwendungen können Vorhaben frühzeitig optimiert werden. Beiträge an eine Restaurierung helfen, einen allfälligen Sonderaufwand für bauliche Massnahmen zu decken. Finanzielle Beiträge wirken motivierend auf die Eigentümer und sind eine Form der Anerkennung der Leistungen im öffentlichen Interesse. Die Finanzierung der Beiträge erfolgt über das Budget und/oder die Spezialfinanzierung der Mehrwertabgabe.

Ergänzend kann der Kanton die Gemeinden oder Private gestützt auf § 6 Abs. 1 lit. b Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) mit einem finanziellen Beitrag unterstützen. Beitragsgesuche sind bei der Abteilung Raumentwicklung des BVU einzureichen.

## **2.3 § ..3 Übergangsrecht**

<sup>1</sup> Kommunale Unterschutzstellungen nach bisherigem Recht behalten bis zur Neuurteilung durch den Gemeinderat ihre Gültigkeit gemäss alter Nutzungsplanung. Neuurteilungen erfolgen durch den Gemeinderat nach den oben stehenden Bestimmungen.

Wenn ein Wechsel der Schutzkonzeption auf kommunaler Ebene vollzogen wird, soll sichergestellt sein, dass ein bisheriger Schutz in Kraft bleibt. Neuurteilungen (z.B. Definition Schutzzumfang oder Schutzentlassung) erfolgen nach den neuen Bestimmungen der alternativen Schutzkonzeption.

### 3. Begriffserläuterungen

- **Baudenkmal** (von kommunaler Bedeutung)  
Gemäss § 23 Kulturgesetz (KG) sind Kulturgüter: a) Baudenkmäler inklusive deren Bestandteile und Zugehör, b) bewegliche Kulturgüter, c) archäologische Hinterlassenschaften. Gestützt auf § 24 KG kommen als Schutzobjekte in Frage: a) Baudenkmäler und bewegliche Kulturgüter, wenn ihre Erhaltung als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt oder wenn Baudenkmäler zusammen mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bilden und dadurch ihre Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit liegt, oder b) archäologische Hinterlassenschaften, wenn ihre Erhaltung aus historischen oder wissenschaftlichen Gründen im Interesse der Öffentlichkeit liegt.
- **Bauinventar**  
Den Gemeinden obliegt es, Vorschriften für den Schutz und die Pflege der Ortsbilder und Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen (§ 25 Abs. 2 KG). Das Bauinventar des Kantons Aargau umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die durch die Kantonale Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs.2 VKG; begründete Schutzvermutung). Es handelt sich um ein Hinweisinventar für die Gemeinde- und Kantonsbehörden. Für die Grundeigentümer entfaltet das Bauinventar für sich keine rechtsverbindliche Wirkung. Eine entsprechende Umsetzung erfolgt durch die BNO einer Gemeinde. Für das Baubewilligungsverfahren bei kommunalen Schutzobjekten ist die Gemeinde zuständig. Um den fachgerechten Umgang mit den historischen Bauten sicherzustellen, ist eine qualifizierte Begleitung und Beurteilung der Bauvorhaben durch Spezialisten notwendig.
- **Schutzwürdigkeit**  
Das Element der Schutzwürdigkeit bildet einen integralen Bestandteil des Denkmalbegriffs. Von Menschenhand geschaffene Objekte gelten nämlich nur dann als Denkmal, wenn sie als wichtige, besonders charakteristische Zeugen einer bestimmten, auch jüngeren Epoche und deren kulturellen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, baulichen oder technischen Gegebenheiten gelten können (siehe auch § 24 KG). Insbesondere Inventare stellen einen Gradmesser für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Objekts dar.
- **Schutzfähigkeit**  
Unterschutzstellungen stellen einen Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Bundesverfassung (BV) dar. Solche Eingriffe erfordern eine gesetzliche Grundlage, haben im öffentlichen Interesse zu liegen und müssen verhältnismässig sein. Entsprechend haben sowohl eine Unterschutzstellung als auch eine Nichtunterschutzstellung auf objektive Kriterien abgestützt zu sein. Von seinem Umfang her reicht das öffentliche Interesse am Denkmalschutz in der Regel auf die Gesamtheit der Baute, zu welcher auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können, da sich die Schutzwürdigkeit eines Objekts regelmässig aus dem Zusammenspiel von Fassade und Innenräumen ergibt. Schliesslich verlangt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit, dass die Unterschutzstellung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und dass das damit verfolgte Ziel die Nutzungsinteressen des Eigentümers überwiegt. An der erforderlichen Eignung der Unterschutzstellung (Schutzfähigkeit) fehlt es typischerweise bei einem nicht mehr sanierungsfähigen Abbruchobjekt, soweit sich hier die als schutzwürdig befundene Baustruktur mit einem Abbruchverbot nicht mehr erhalten lässt. Im Rahmen der Erforderlichkeit einer Unterschutzstellung wird namentlich geprüft, ob die Erfassung sämtlicher Räume oder die Unterschutzstellung des ganzen Gebäudes unter denselben

Schutzgrad für die Erreichung des Schutzziels wirklich nötig sind (Schutzumfang).

- **Unterschutzstellung mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags**  
Die Unterschutzstellung, die Klärung des Schutzzumfangs sowie die Regelungen über Unterhalt und Pflege eines Objekts können weitgehend einvernehmlich durch Abschluss eines verwaltungsrechtlichen (öffentlich-rechtlichen) Vertrags vereinbart werden (Konsens zwischen den beteiligten Parteien). Der Gemeinderat beschliesst sodann die Unterschutzstellung gestützt auf den verwaltungsrechtlichen Vertrag. Dieser Beschluss und damit auch der Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags kann durch Beschwerde angefochten werden.
- **Unterschutzstellung mittels Verfügung**  
Mittels Verfügung kann der Gemeinderat einseitig die Unterschutzstellung, die Klärung des Schutzzumfangs sowie die Regelungen über Unterhalt und Pflege eines Objekts anordnen. Dieser Beschluss und damit auch der in der Verfügung umschriebene Schutzzumfang sowie die Regelungen über Unterhalt und Pflege eines Objekts können durch Beschwerde von Dritten oder gesamtkantonalen Organisationen nach § 4 BauG angefochten werden.
- **Potenzielle Schutzziele von Baudenkmalern von kommunaler Bedeutung**  
Bei inventarisierten Gebäuden können je nach Objekt bereits scheinbar untergeordnete (bauliche) Massnahmen wie zum Beispiel der Austausch von Fenstern, Veränderungen im Bereich Farbgebung und Materialisierung, der Einbau von Storen, eine neue Dacheindeckung oder Umbaumaassnahmen im inneren potenzielle Schutzziele beeinträchtigen.